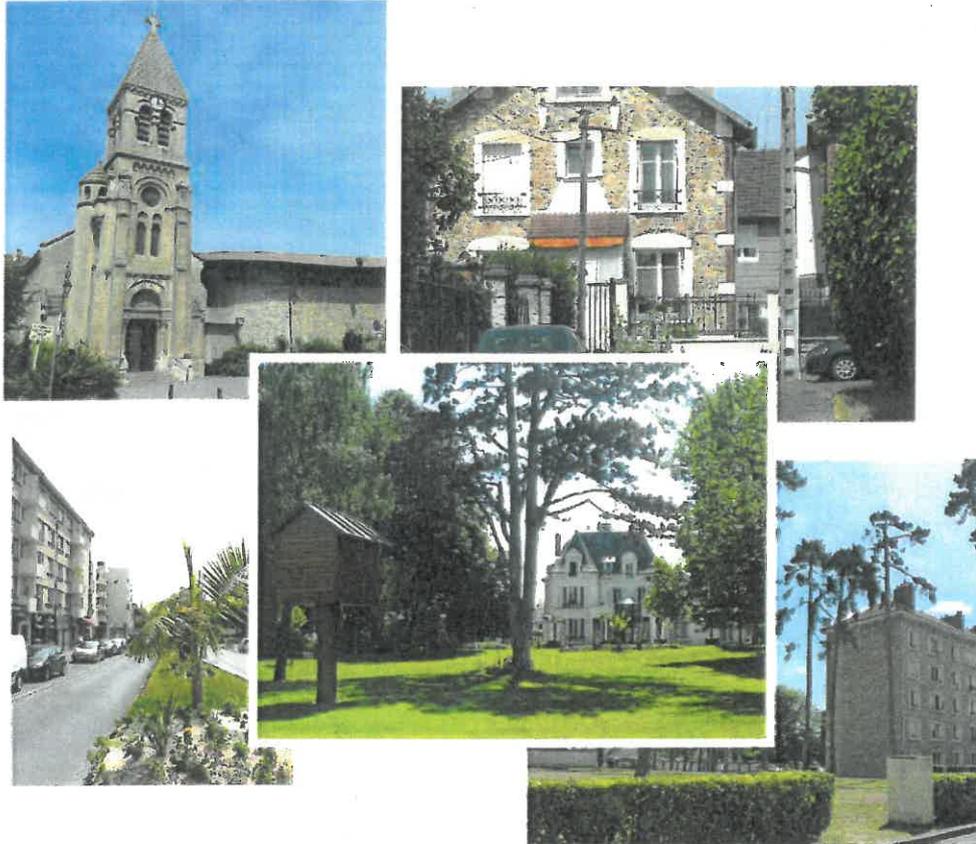


Département du Val d'Oise
Commune d'ERMONT
PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à
délibération n° 21/070 du 02/07/21
ERMONT, le 06/07/21
Le Maire,

Règlement écrit



Pièce n°
4

Révision du PLU :

Prescrite le 19 juin 2014

Arrêtée le 30 juin 2016

Approuvée le 27 avril 2017

Modification simplifiée n°1 : Approuvée le 28 septembre 2018

Modification simplifiée n°2 : Approuvée le 26 juin 2020

Modification du PLU :

Prescrite par arrêté n°2020/775 le 17 décembre 2020

Approuvée le 2 juillet 2021

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'ERMONT – Règlement Écrit

© 2014 - 1 000 000 000 000
1000 000 000 000 000
1000 000 000 000 000
1000 000 000 000 000

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

ARTICLE 6 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

ARTICLE 7 – PERIMETRE DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

ARTICLE 9 - CLOTURES

ARTICLE 10 - PERMIS DE DEMOLIR

ARTICLE 11 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

ARTICLE 12 - NUISANCES ET RISQUES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE

ARTICLE 13 - ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES ET PUBLICITE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Dispositions applicables à la zone U1

U1a

U1b

Dispositions applicables à la zone U2

U2a

U2b

U2c

Dispositions applicables à la zone U3

U3a

U3b

U3c

U3d

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

Dispositions applicables à la zone N

GLOSSAIRE

CROQUIS EXPLICATIFS

Cf. ANNEXES PLU

- Annexe 1 : 1a- Plan de repérage du patrimoine local
1b- Préservation et développement de la diversité commerciale*
- Annexe 2 : Servitude d'utilité publique
2a- Tableau des servitudes d'utilité publique
2b- Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé
2c- Servitudes d'utilité publique imposées aux riverains du chemin de fer
2d- Plan des servitudes d'utilité publique*
- Annexe 3 : Patrimoine local
Liste des bâtiments remarquables
Liste des arbres remarquables
Liste des clôtures remarquables*
- Annexe 4 : Cahier de recommandations architecturales*
- Annexe 5 : 5a- Risques naturels et patrimoine naturel
5b- Risques anthropiques, pollutions et nuisances*
- Annexe 6 : Nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres*
- Annexe 7 : Plan d'exposition au bruit de Roissy Charles-de-Gaulle*
- Annexe 8 : Patrimoine archéologique*
- Annexe 9 : Annexes sanitaires
a- Plan des annexes sanitaires – Alimentation en eau potable
b- Plan des annexes sanitaires – Réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales*
- Annexe 10 : Périmètre du Droit de Prémption Urbain*

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- 2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
 - Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R 111.27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- 3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme les emplacements réservés.

a- Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

U1- Zone pavillonnaire :

U1a - Secteurs d'habitat pavillonnaire, des équipements d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au secteur. Les habitats individuels y sont admis, la construction de logements collectifs est interdite.

U1b - Secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire, des équipements d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au tissu ainsi que de petits collectifs et certains types d'activités.

U2-- Zone d'habitat collectif

U2a - Secteurs où l'habitat collectif domine. Les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services, ainsi que les équipements y sont admises.

U2b - Secteurs d'habitat collectif de hauteur modérée et de pavillonnaire. Les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services, ainsi que les équipements y sont admises.

U2c - Secteur d'habitat dense collectif où les commerces et activités de bureau et de services peuvent être autorisées.

U3- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques

U3a : Secteur d'activité

U3b : Secteur commercial

U3c : Secteur d'activité médicale et tertiaire

U3d : Secteur d'activité en cours d'opération

b -Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent aux zones naturelles qu'il convient de protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

c- Les zones agricoles dites « zones A » n'existent pas sur le territoire

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions des articles L 152-3 à L 152-6 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites des articles L. 151-2, L. 153-3, L. 151-11, L. 151-45, L. 153-1, L. 153-2, L. 151-46, L. 151-47, L. 151-48, L. 153-7, L. 152-9, L. 163-3 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique : articles L.523-1, L.523- 4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine, article L122-1 du Code de l'environnement, article L.322-3-1 du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Les sites et indices archéologiques sont listés et localisés en annexe 8 du PLU.

ARTICLE 6 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

En application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale, urbaine et écologique :

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots,

immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Les éléments identifiés figurent au règlement graphique

1) Les éléments du patrimoine bâti

a) Secteurs à préserver

Plusieurs secteurs sont identifiés comme élément du paysage à préserver. Ce sont des secteurs caractéristiques et témoin d'architecture et d'ensemble urbain significatif d'Ermont, souvent accompagnés d'immeubles eux-mêmes repérés. La préservation de ces secteurs dépend notamment du respect des prescriptions suivantes :

- Préservation des constructions existantes, repérées ou non,
- Préservation des cœurs d'ilots, des espaces publics, des clôtures, des arbres et des autres éléments constitutifs de l'ensemble cohérent qu'ils composent.
- Les projets éventuels dans ces secteurs ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux. Les projets doivent porter sur leur mise en valeur, à protéger leurs caractéristiques.

b) Espaces publics à préserver

Les rues Guynemer, impasse Bientz, allée du Clos-Dumont, allée de la fontaine sont identifiées comme éléments du paysage à préserver. Ce sont des lieux de qualité à mettre en valeur, témoins d'espaces ou d'aménagements significatifs d'Ermont.

c) Les immeubles

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et devront suivre le carnet de recommandations architecturales et paysagées suivant - Annexe 4.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La démolition des bâtiments est interdite

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de

supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

c.i) Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, les menuiseries extérieures devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

En cas de propriété divisée en appartements, un modèle devra être défini et suivi par tous les copropriétaires pour conserver l'intégrité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même pour les dispositifs de protection solaire.

c.ii) Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage. Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

Pour ces travaux, il conviendra également de consulter le cahier de recommandations architecturales (Annexe 4).

c.iii) Toitures et couvertures

La création de lucarnes pourra être autorisée dans la mesure où leur proportion et modénature sont en harmonie avec l'architecture de la construction repérée.

Les chevonnages et voligeages apparents seront traités en peinture.

Les souches de cheminée en brique conserveront la brique apparente rejointoyée au mortier à base de chaux. Elles ne seront ni enduites, ni couvertes de zinc.

Tous les ouvrages décoratifs tels que épis de faitage, ornements de faitage en terre cuite, en plomb ou en zinc, ornements de chéneaux sont strictement conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

d) Les murs et clôtures

Tous les travaux effectués sur une clôture repérée au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. À ce titre, toutes modifications des clôtures ou toutes demandes d'autorisation de travaux devront suivre le carnet de recommandations architecturales et paysagé suivant - Annexe 4

La démolition de ces clôtures est interdite

- Les boîtes aux lettres, interphone ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.
- Dans le cas où les clôtures seraient doublées d'une haie végétale vive, celle-ci devra être entretenue de manière permanente pour régner au plus avec la hauteur de la clôture.

Les dispositions d'origine des clôtures seront conservées.

e) Implantation des constructions à l'alignement

Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement figure au plan du PLU et dans le cadre d'espace à préserver, l'alignement devra tenir compte du bâti existant à préserver.

Si le bâti existant ne respecte pas l'alignement, les modifications, extensions, surélévations, ne seront autorisées qu'après étude d'impact.

2) Les éléments de paysage ou patrimoine non-bâti

a) Les espaces du paysage à préserver

Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.

Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation des cœurs d'îlot afin de constituer la trame verte urbaine de la ville d'Ermont, de les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire et de permettre l'adaptation de la ville aux changements climatiques.

a.i) Prescriptions applicables aux espaces du paysage à préserver

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements sont interdits ;
- Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

a.ii) Prescriptions applicables aux constructions à l'intérieur des espaces du paysage à préserver

- Les extensions et modifications sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension,
- Toute nouvelle construction est interdite en dehors des annexes d'une surface maximale de 9 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit.

b) Les alignements d'arbres à préserver ou à créer

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés et confortés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits.

c) Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface couverte par le houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité dument justifiées. Dans ce cas, un plan de replantation est à prévoir.

ARTICLE 7 – PERIMETRE DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique définit un secteur : « **périmètre de développement de la diversité commerciale** », dans lequel est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (Annexe 1b).

En dehors de ce secteur et des zones U3 destinées à l'implantation d'activités économiques toute nouvelle implantation de commerces de détail et de proximité est interdite.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 - CLOTURES

En application des dispositions des articles R.421-12, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 10 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

Comme le prévoit l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme :

« *Sont dispensées de permis de démolir :*

a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations. »

ARTICLE 11– RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

En application des dispositions des articles L.111-15, L.331-7 et R.161-7 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 12 – NUISANCES ET RISQUES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappe phréatique. À partir de l'aléa fort, les sous-sols sont interdits pour les nouvelles constructions et extension sauf si une étude hydraulique démontre le risque peu élevé d'inondation ;
- l'aléa retrait-gonflement des argiles ;
- des dispositions relatives aux alluvions tourbeuses.

Ces risques naturels sont retranscrits sur le plan de zonage (pièce n°5b) et en Annexe 5.

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables dans la commune d'Ermont, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Toute construction à usage d'habitation située dans une bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

La commune d'Ermont est concernée par trois types de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) :

- Un PPBE établi par l'Etat et relatif aux grandes infrastructures routières sur la commune d'Ermont, au premier rang desquelles figure l'autoroute A115. Ce PPBE a été approuvé par arrêté préfectoral le 3 octobre 2012 ;
- Un Plan de Prévention du Bruit relatif aux Routes Départementales (PPBRD) traversant le territoire communal. Un document élaboré par le Conseil Départemental du Val-d'Oise et approuvé par délibération en date du 22 mars 2013 ;

- Un PPBE établi par l'Agglomération Val Parisis et qui concerne l'ensemble des nuisances sonores sur le territoire de l'agglomération. Un document approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2015.

Ces nuisances sont reportées en Annexes 6 et 7.

Par ailleurs, la commune d'Ermont est concernée par la présence de sites et sols pollués, référencés dans les bases de données BASIAS et BASOL (*cf. Rapport de présentation – Partie 1 – Etat Initial de l'Environnement*).

Tout changement d'usage ou de destination qui aurait lieu sur un site potentiellement pollué devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé publique.

ARTICLE 13 - ENSEIGNES, PRE ENSEIGNES ET PUBLICITE

La pose, la modification ou le remplacement des dispositifs supportant de la publicité ou des enseignes est soumis à autorisation préalable en mairie (livre V – Titre VIII – Chapitre 1^{er} du code de l'environnement).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

U1 – Zone pavillonnaire

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin avec des modes d'implantation sur la parcelle très différentes.

Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au secteur.

La zone U1 comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur U1a qui correspond à une zone strictement d'habitat pavillonnaire. Les habitats individuels (logements et hébergements) y sont admis, la construction de logements collectifs est interdite.
- Le sous-secteur U1b qui correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire où peuvent s'intégrer de petits collectifs ainsi que certains types d'activités : Artisanat et commerce de détail,

=> Ce secteur U1 comprend tout ou partie des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Chênes Nord » et « Chênes Sud.

- Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE – U1- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone U1 :

- a) Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les activités industrielles ou commerciales qui ne sont pas liées au service ferroviaire et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.
- Conformément à l'article Article L111-6-1 2° du code de la construction, **sont interdites** : qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elles résultent de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toutes divisions d'immeubles en vue de **mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans le sous-secteur U1a :

- Les immeubles supérieurs à R+1+C

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans le sous-secteur U1b :

- La construction d'immeubles supérieurs à R+1+C ou attique.
- Le long de l'autoroute A 115, dans la marge de recul de 25,00 m à compter de la limite de la zone non aedificandi, les constructions à destination d'habitation sont interdites (hormis les logements de gardiennage).

La construction des immeubles à usage d'habitation de plus de 3 niveaux (R+2) doit être interdite dans une bande de 50,00 m d'épaisseur à compter de la marge de recul relative à l'A115.

ARTICLE – U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- a) Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- b) Dans le sous-secteur U1a :
Les activités artisanales (Artisanat et commerce de détail, bureau) ne sont pas autorisées, hormis celles existantes.
- c) Dans le sous-secteur U1b :
Les activités artisanales (Artisanat et commerce de détail, bureau), où les caractéristiques de l'activité ne sont pas incompatibles avec le caractère du quartier et dont l'espace d'activité est lié à un bâtiment d'habitation ayant une surface d'activité limitée à **50%** de la surface plancher totale dans le sous-secteur U1b.

- d) La construction de boxes destinés au stationnement :

Dans le sous-secteur U1a :

La construction de boxes destinés au stationnement des véhicules n'est pas autorisée. La construction de places de stationnement pourra être autorisée sous forme d'annexe accolée ou non à l'habitation principale ayant les mêmes caractéristiques de construction de l'habitation principale.

Dans le sous-secteur U1b :

La construction de boxes est autorisée.

- e) La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'ils soient conformes ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors qu'ils aient été régulièrement édifiés.
- f) Différentes nuisances et risques identifiés doivent être pris en compte sur le secteur. Le constructeur **s'engage** à respecter trois principaux types de contraintes définies ci-après.

g.i) Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996, sont joints en annexe 6.

g.ii) Les contraintes du sol et du sous-sol

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont ne présente aucun risque de ruissellement et les anciennes lignes de thalwegs, encore visibles sur la commune, ne correspondent plus à des lignes de ruissellement des eaux.

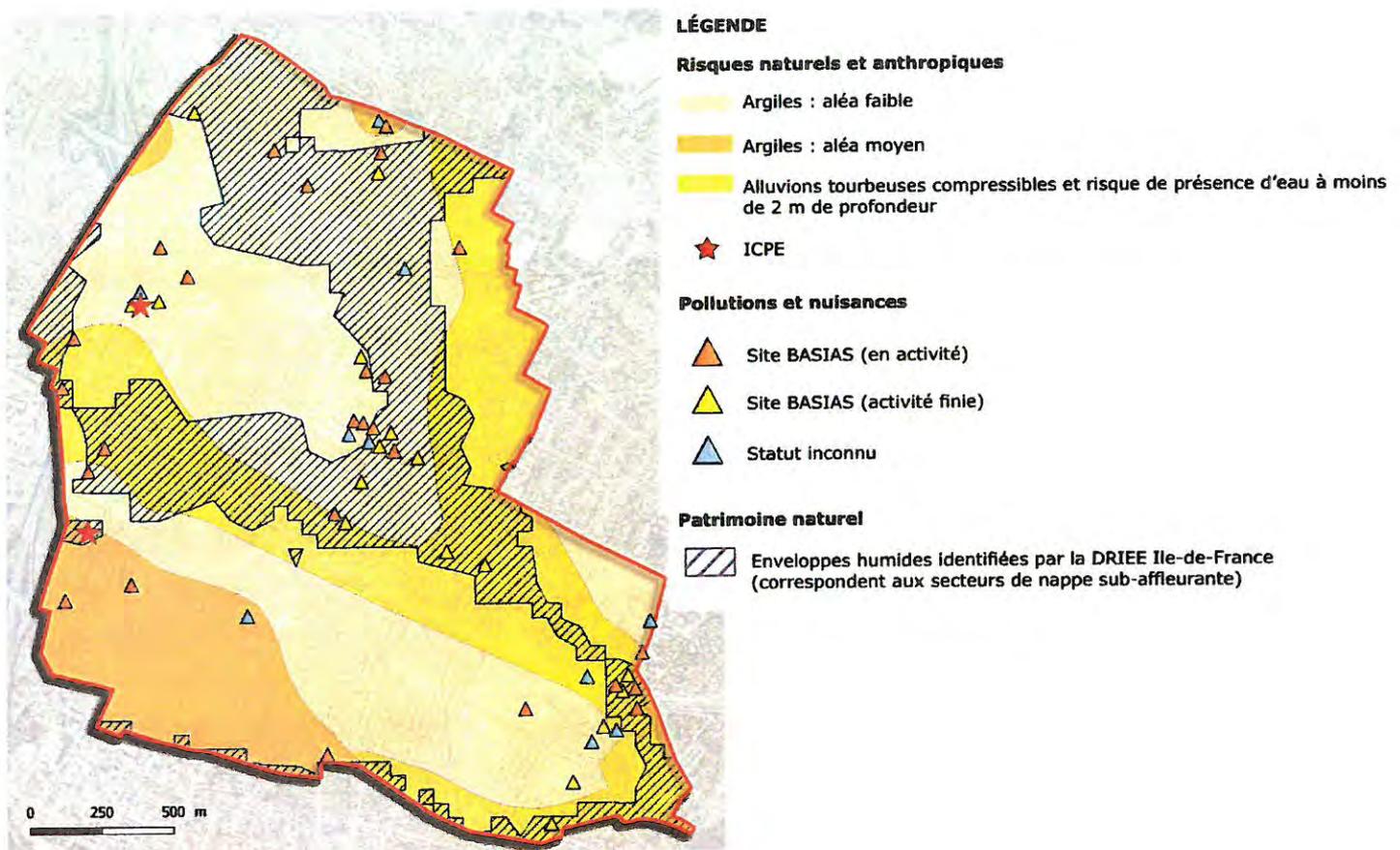
Ainsi, les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont se résument à des aléas liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

○ les alluvions tourbeuses compressibles

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur le plan ci-dessous, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

○ les matériaux superficiels argilo marneux

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de l'Annexe 5.



ARTICLE U1/3 - ACCES ET VOIRIE

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout accès doit permettre de répondre aux normes d'accessibilité depuis l'espace public, qui s'opère au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les **nouveaux** accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur de 3,50 m minimum.

b - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les voies nouvelles :

- doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 m, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 m minimum.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

Pour les parcelles de second rang ou parcelles dites en drapeau (terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possèdent qu'un accès par un passage), l'accès et la voirie devront être composés :

- D'une bande de circulation carrossable d'une largeur minimale de 5,50 m,
- D'un espace de retournement,

- Et un accès piéton sécurisé attenant ou non à la voie carrossable.

ARTICLE U1/4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b - Assainissement

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

b.i) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- *Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.*
- *Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.*

b.ii) Eaux usées domestiques

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements et des normes en vigueur.

- *les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie.*

b.iii) Eaux usées autres que domestiques

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement. Il s'agit le plus souvent de :

Séparateur à graisses ; séparateur à féculés ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

b.iii) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

*Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.***

- Les nouvelles constructions

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis d'aménager et de permis de construire.

Prescriptions visant à limiter les impacts de phénomènes d'engorgement des réseaux.

Dans le cadre de projets d'aménagement de voiries ou de demandes d'ouverture d'accès en voirie pour des parkings souterrains :

-Il conviendra de prévoir une surélévation de l'accès au parking par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter l'engouffrement des eaux dans les parkings en cas d'accumulation d'eau sur la voirie (avaloir bouché, insuffisance ou débordement du réseau).

c - Électricité

Pour toutes les constructions neuves, les lignes de transport d'énergie électrique et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U1/5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1/6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

6-1 – Alignement

a) Dispositions générales

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- en retrait de 2,00 m minimum et de 7,00 m maximum de l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques,
- ou dans le respect des implantations existantes dans le cas d'ensembles urbains constitués présentant une cohérence forte et devant être respectée et renforcée,
- ou suivant indications portées au plan annexé au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions doivent par ailleurs tenir compte de l'implantation des façades des constructions voisines afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Pour les voies privées, la limite de fait tient lieu d'alignement ;

Les constructions et les éléments de construction, non clos, tels qu'abris, auvents, marquises, balcons, terrasses peuvent être situés dans la marge de retrait.

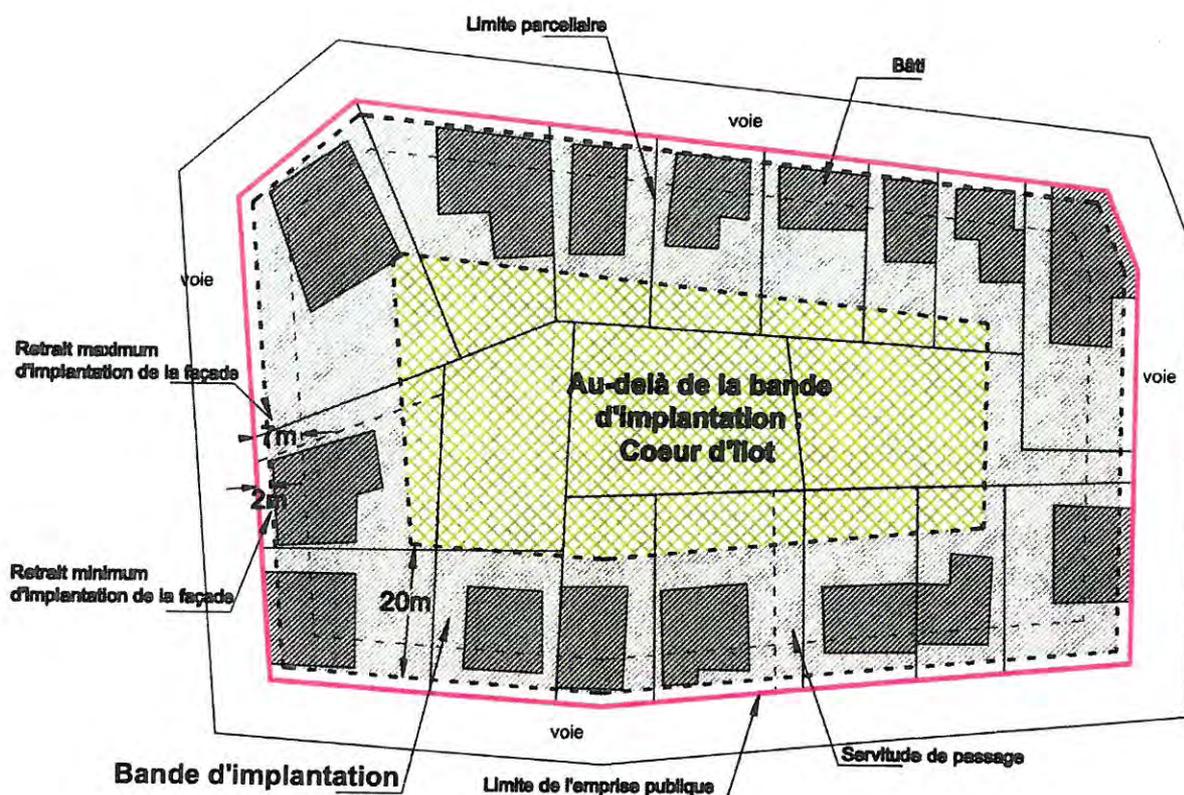
U1a : Boulevard de Cernay, dans la partie comprise entre les rues de Sannois et l'allée des Marronniers, côté pair, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 20,00 m par rapport à la limite parcellaire sur le boulevard.

b) Dispositions particulières

Lorsqu'un bâtiment existant, est implanté pour partie dans la marge de retrait de 2,00 m, la surélévation, l'ouverture de baies, les changements de modénatures de façades, l'aménagement de combles, et le changement de destination sont autorisés en respectant au minimum le retrait déjà défini par la façade existante.

Lorsqu'un bâtiment annexe existant, est implanté, en totalité ou pour partie, dans la marge de retrait de 2,00 m, les travaux de confortement et les modifications de l'aspect extérieur du bâtiment sont autorisés, sans création de surface supplémentaire ni changement d'affectation pour la partie édifiée dans la marge de retrait.

6-2 - Bande d'implantation



À partir de l'alignement ou du retrait imposé, les constructions doivent être implantées dans **une bande de 20,00 m** dans le respect des autres dispositions ou prescriptions du règlement relatives à l'emprise, à la hauteur, au traitement des eaux pluviales, aux continuités écologiques et à la protection du patrimoine naturel et culturel.

Au-delà de la bande d'implantation, toute nouvelle construction est interdite en dehors des annexes, des modifications, des transformations ou des extensions de la construction principale existante dans les conditions définies par les articles de U1/ 6 à 13.

ARTICLE U1/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aux piscines à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a) Dans la bande constructible de 20.00 m à partir de l'alignement ou du retrait imposé,

L'implantation des constructions est **seulement** autorisée :

Dans le sous-secteur U1a

- En retrait des limites séparatives.

Dans le sous-secteur U1b

- **Soit** en retrait des limites séparatives,
- **Soit** sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- **Soit** sur les deux limites séparatives latérales lorsque la parcelle présente une largeur de façade inférieure à 10,00 mètres,
- **Et** en limite séparative de fond de parcelle dans la mesure où elle s'implante sur une construction existante

Pour les parcelles de terrain dont la largeur est inférieure aux distances ci-dessous, les constructions devront être implantées **sur au moins une des** limites séparatives :

Dans le sous-secteur U1b : 10,00 m.

Lorsque des façades ou des pignons sont implantés en retrait des limites séparatives, il devra être respecté en tout point de la construction un prospect par rapport à la limite séparative minimum de :

Dans le sous-secteur U1a :

$L=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe

$L= H/2$ avec un minimum de 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher éclairé.

Dans le sous-secteur U1b :

$L=H$ avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe

$L= H/2$ avec un minimum de 2,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher éclairé.

« L » étant la distance entre la construction et la limite séparative et H, la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à la face supérieure de l'acrotère *

*Voir définition de mur aveugle, jour de souffrance, baies translucide, ... (Glossaire)

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, sauf traitement en pignon, la hauteur du mur de la construction sera limitée à 7,00 m et sa longueur à 12,00 m, sauf si le projet s'appuie sur une construction existante voisine, dans ce cas l'implantation est strictement limitée à la longueur de bâti existant sans aucun dépassement possible.

Exceptions :

Les bâtiments annexes d'une surface maximale de 9 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelle.

En cas de terrain situé à l'angle de deux rues, la bande constructible de 20,00 mètres s'applique sur les deux rues. Les implantations sur les limites séparatives devront respecter les articles 7-a et 7-b. Chacune des deux limites séparatives est considérée comme limite séparative latérale.

L'extension des bâtiments existants situés dans la bande des 20,00 m et implantés sur les limites latérales ou qui ne respecteraient pas les prospects vis à vis des limites latérales est autorisée dans la profondeur de la bande des 20,00 m et dans la continuité du bâti. Les surélévations ne sont pas concernées par ces exceptions.

b) – Au-delà de la bande constructible de 20,00 m

b.i) Bâtiments existants

Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, édifiés au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où :

- Elles respectent les articles U1/6 à 13,
- Elles n'aggravent pas la situation au regard des prospects,
- Que l'ensemble formé avec les fonds voisins constituent un intérêt architectural

Les extensions sont soumises à l'article U1/9.

b.ii) Annexes

Les bâtiments annexes d'une surface maximale de 9 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelle et en limites latérales.

ARTICLE U1/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a) La construction de plusieurs bâtiments d'habitation ou non sur une même propriété est autorisée.

Dans ce cas, les façades édifiées en vis à vis devront respecter un prospect* minimum entre façades :

- 6,00 m en cas de vue directe,
- 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle* ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher des étages et 2.60 M du niveau du plancher du rez de chaussée * Voir définition Glossaire

ARTICLE U1/9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fait application des règles de l'article 9 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a- L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder :

U1a : 25 % de la superficie de la parcelle

U1b : 40 % de la superficie de la parcelle

b - L'emprise au sol des bâtiments annexes accolés à un bâtiment d'habitation et situés dans la bande des 20,00 m, ne peut excéder le tiers de l'emprise au sol du bâtiment principal.

c - Au-delà de cette bande constructible :

- Toute construction est interdite en dehors d'une annexe non destinée à l'habitation et d'une surface maximale de 9 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 m à l'égout du toit.
- Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la mesure où l'emprise au sol des bâtiments projetés n'excède pas 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension.
- Pour les constructions situées dans **les espaces du paysage à préserver** les extensions et modifications sont limitées à 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants objet de l'extension.

ARTICLE U1/10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fait application des règles de l'article 10 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Rappel et dispositions générales

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en tous points de la construction et l'égout du toit ou la face supérieure de l'acrotère pour les toitures terrasse.

L'égout du toit étant considéré comme l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau et le rampant du toit.

Lorsqu'un toit comporte plusieurs lucarnes sur le même versant, il y a lieu de vérifier la définition de la hauteur suivant le glossaire.

La hauteur des constructions devra respecter un nombre maximal de niveaux :

Dans le sous-secteur U1a :

- R + 1 + C
- Correspondant à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé.
- Les niveaux en attique sont interdits
- **La hauteur totale à l'égout sera de 7,00 m**
- La hauteur totale à la face supérieure de l'acrotère sera de 7,50 m

Dans le sous-secteur U1b :

- R + 1 + C ou R + 1+ 1 (en attique)
- Correspondant à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé ; ou un étage en attique respectant un retrait par rapport au mur de façade égal à sa hauteur.
- Un niveau en attique est possible. L'attique sera défini avec une pente de 1/1 en cas de retrait.
- **La hauteur totale à l'égout sera de 7,00 m**
- La hauteur totale à la face supérieure de l'acrotère sera de 7,50 m

Pour être considéré comme comble et non pas comme niveau, la hauteur du mur gouttereau dans sa partie située au-dessus de la face supérieure de la dalle du plancher haut du 1^{er} étage devra être inférieure ou égale à 0,80 m y compris l'isolation intérieure sous rampant*.

* Voir définition Glossaire

La hauteur des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit.

b – Faitage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions au faitage sera de 13,00 m.

Dans le cas de travaux d'une construction existante d'une hauteur supérieure aux valeurs ci-dessus, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement augmentée d'un mètre.

ARTICLE U1/11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a - Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Il n'est pas fait application des règles de l'article 11 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aux piscines à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

b - Façades

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Les dimensions et la composition des façades,
- Un traitement spécifique des couronnements (toiture, retrait de façade),
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

c - Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

Pour les constructions traditionnelles, la proportion des baies sur la façade visible du domaine public doit être verticale (hauteur de dimension supérieure à celle de la largeur).

d - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.

Sauf choix de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace avoisinant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville. La façade devra être composée de pierre naturelle d'Ile de France ou de matériaux enduits couleur pierre d'Ile de France. La couleur blanc pur, les couleurs vives et noires sont interdites pour les enduits.

e - Traitement des façades commerciales

Dispositions générales :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Dans le sous-secteur U1a :

- Le secteur ne permet pas l'implantation d'activités commerciales.

Dans le sous-secteur U1b :

- Les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.
- La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.
- Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 m maximum par rapport au nu de la façade de la construction.

f - Traitement des toitures et des matériaux de couverture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des toitures doit être composée de :

- 75% minimum de versants en pente,
- Les toitures terrasses sont autorisées partiellement dans la mesure où leur surface n'excède pas 25 % de la totalité des surfaces de couvertures.

Les surfaces de couvertures seront prises en surface de projection sur le plan horizontal*

* Voir définition Glossaire

La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 60°.

Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes de valeur inférieure si elles sont réalisées en vitrages ou en toitures métalliques. Les vérandas couvertes en ardoise ou en tuiles devront respecter les pentes de toiture.

Toutefois les extensions de constructions existantes pourront conserver la pente de la toiture existante.

Les couvertures des toitures en pente de la construction principale doivent être réalisées en tuiles de terre cuite rouges ou brunes, ou en ardoise. Les tuiles canal à la romaine sont interdites.

Les couvertures des toitures en zinc ou en cuivre sont autorisées, sans exigences de pentes (

toit à la Mansard)

Les toitures des extensions de la construction principale seront réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, notamment en ardoise lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibrociment ou de tôle ondulée).

Les toitures terrasses sont acceptées sur les extensions des constructions existantes à la condition que sur l'ensemble de l'extension la hauteur des acrotères soit inférieure à la hauteur de l'égout de toit du bâtiment existant et que la proportion globale de toitures terrasses soit inférieure à **25% de la surface de la toiture**.

Les toitures des annexes non contigües à la construction principale (garages, dépendances...) peuvent être réalisées dans un matériau de couverture différent de celui de la construction principale à l'exception du fibrociment et de la tôle ondulée (Le bac acier pré-laqué est autorisé).

Les couvertures des auvents, marquises ne peuvent pas être réalisées en fibrociment ou tôle ondulée

L'éclairage des combles est assuré soit par des lucarnes ou des châssis de toit installés dans le plan de la toiture sans présenter de saillie, soit par des fenêtres en pignon si les règles de prospect le permettent.

Dans le sous-secteur U1a :

- Sont admis : les houteaux et les lucarnes rampantes et traversantes, trapézoïdales, jacobine ou capucine à l'exclusion de toute autre forme.
- Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles.
- Les ouvertures en défoncé dans la toiture sont interdites.

Dans le sous-secteur U1b :

- Sont admis : les houteaux et les lucarnes rampantes et traversantes, trapézoïdales de type jacobine ou capucine à l'exclusion de toute autre forme.
- Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles.

g - Dispositions relatives au développement durable

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émission de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux.

h - Traitement des clôtures

Dans le sous-secteur U1a :

- Soit d'un mur haut lorsqu'il est le prolongement d'une construction,
- Soit d'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, surmonté d'une grille métallique.
- Les palissades et les lisses horizontales sont interdites.

Dans le sous-secteur U1b :

- D'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille métallique.

La hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail, est de 2,00 m.

Les murs maçonnés recevront un enduit ton pierre. Ils pourront également être hourdés avec de la pierre naturelle, de la brique pleine, ou recevoir un parement en pierre naturelle ou brique.

Les poteaux de portail et portillon auront une largeur minimale de 0,30 m par 0,30 m et devront dépasser la hauteur de la clôture. Leur hauteur n'est pas limitée.

Les grilles métalliques seront à composante verticale, elles pourront recevoir un festonnage traité dans les mêmes compositions.

Pour les maisons contemporaines, les grilles pourront être pleines ajourées, (tôle perforée, parisienne ...).

Les couleurs vives sont interdites (jaune, orange ...)

Les plaques de béton préfabriquées, les cannisses, les bâches et éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété. Le portail est implanté dans le prolongement de la clôture. Son retrait n'est autorisé que sur une profondeur ne dépassant pas la moitié de la longueur du portail.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie, elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 m.

Il est admis, afin de préserver l'intimité des maisons, un mur plein d'une hauteur de 2,50m sur les deux limites latérales et sur la profondeur de la bande de 20m.

Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 m maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

i - Les antennes

Les antennes de réception de télévision, les paraboles, les antennes satellitaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

j - Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

k - Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

ARTICLE U1/12 – STATIONNEMENT

a - Dispositions générales

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante :

- 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place
- ou 25,00 m² par place accès compris.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées selon les caractéristiques et les normes minimales définies ci-après.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de surface de plancher inférieure à 50 m² et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

b - Rampes d'accès au sous-sol :

Elles doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 18% de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5,00 m à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique avant la porte d'accès.

c - Normes de stationnement

Destinations prévues à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28	Nombre de place de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	1 place par logement < à 45 m ² de surface plancher 2 places par logement > 45 m ² de surface plancher
	Hébergement	1 place pour 4 logements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher
	Restauration	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher Pour les établissements d'une surface supérieure à 250,00 m ² de surface de plancher : une place par tranche de 60,00 m ² de Surface de plancher
	Commerce de gros	/
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/
	Hébergement hôtelier et touristique	/
	Cinéma	/
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements de santé : 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) : une place pour 10 enfants Établissements de primaire : le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement
	Salles d'art et de spectacles	/
	Équipements sportifs	/
	Autres équipements recevant du public	/
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	idem restauration
	Centre de congrès et d'exposition	/

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

d - Impossibilité de réalisation

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

e - Traitement des aires de stationnement

Il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement jusqu'à quatre emplacements, au-delà 1 arbre par tranche de 4 emplacements, nonobstant les dispositions de l'article U1-13d.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Exceptions aux règles définies ci-dessus (Article L.151-35 du code de l'Urbanisme) :

- Pour les constructions à usage de logements aidés et les résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Dans le périmètre de 500 m délimité autour de la gare et reporté aux règlements graphiques :
 - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé ;
 - o Pour les constructions à usage de logements aidés : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé ;
 - o Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements.

f - Stationnement des 2 roues

f.i) Pour les constructions de moins de 2 logements

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement intérieur par logement (dont la dimension minimale est de 1 m² par place).

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, l'une des dimensions du rectangle libre (2,50 x 5,00 m) doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

g.i) Pour les constructions de plus de 2 logements et les autres destinations Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher avec un minimum de 10 m² pour assurer le garage des vélos.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

ARTICLE U1/13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fait application des règles de l'article 13 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aux piscines à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Dispositions générales :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les arbres existants sur le terrain d'assiette d'une déclaration préalable ou d'une demande d'autorisation d'occupation du sol devront ainsi que leur essence et leur diamètre à 1 mètre du sol, figurer sur le plan de masse des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

b - Sauvegarde des arbres remarquables

La coupe des arbres remarquables identifiés en Annexe 3 est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires. En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

c – Coefficient d'imperméabilisation

Pour les terrains d'une surface supérieure à 400 m² recevant des constructions quelle que soit leur destination, le pourcentage minimum des surfaces libres de toute construction en élévation qui doivent être aménagées par des surfaces perméables est de :

U1a : 80 %

U1b : 40%

Pour les terrains d'une surface comprise entre 250 m² et 400 m² recevant des constructions quelle que soit leur destination, le pourcentage minimum des surfaces libres de toute construction en élévation qui doivent être aménagées par des surfaces perméables est de :

U1a : 70 %

U1b : 30%

Pour les terrains d'une surface inférieure à 250 m² recevant des constructions, quelle que soit leur destination, le pourcentage minimum des surfaces libres de toute construction en élévation qui doivent être aménagées par des surfaces perméables de :

U1a : 50 %

U1b : 25 %

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

d – Arbres de haute tige :

Nonobstant les dispositions de l'article U1-12e, le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 300 m² de terrain.

Les parcs de stationnement ainsi que les espaces extérieurs consacrés au stationnement des véhicules doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions publiques d'intérêt général.

e – Espaces en jardins :

Pour les terrains recevant des constructions, quelle que soit leur destination, et conformément

aux dispositions de l'article U1-6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), les surfaces laissées libres et non occupées par des accès entre l'alignement et les retraits de façades doivent être traitées en jardin.

ARTICLE – U1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE – U1 - 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a - La réalisation de toiture-terrasse végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles : U1-9a, U1-12e, U1-13c dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base.

b - Panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-6-2 et sous réserve des alinéas 2 et 3 du même article, le règlement autorise « l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

- Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

c - Géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort (cf. carte page 143 du Rapport de présentation – Partie – Etat Initial de l'Environnement), l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions nouvelles devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes HQE, RT2012, ...) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE U1/16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

U2 – Zone d'habitat collectif

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Les prescriptions suivantes sont communes pour toutes les zones U2 sous réserve de prescriptions particulières par secteur.

U2a :

Cette zone correspond à des secteurs où l'habitat collectif important domine. Afin d'affirmer le caractère de mixité qui lui est propre, les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'activités et d'équipements y sont admises.

U2b

Cette zone correspond à des secteurs d'habitat collectif de hauteur modérée et de pavillonnaire. Une mixité y règne dans certains quartiers dans la mesure où de l'habitat individuel souvent de petites dimensions peut y côtoyer de l'habitat collectif important. Afin d'affirmer le caractère de mixité qui lui est propre, les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'activités et d'équipements y sont admises.

U2c : Secteur d'habitat collectif où les commerces et les activités de bureau et de services peuvent être autorisées.

=> Ce secteur U2 comprend tout ou partie des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Gros Noyer », « Chênes Nord », « Chênes Sud » et « Foirail ».

- Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2/1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- a - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les activités industrielles ou commerciales qui ne sont pas liées au service ferroviaire et qui risquent de nuire à l'environnement.

b - Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) et de déchets divers.

c - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

d - Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

e - Le long de l'autoroute A 115, dans la marge de recul de 25,00 m à compter de la limite de la zone *non aedificandi*, les constructions à destination d'habitation sont interdites (hormis les logements de gardiennage).

La construction des immeubles à usage d'habitation de plus de 3 niveaux (R+2) doit être interdite dans une bande de 50,00 m d'épaisseur à compter de la marge de recul relative à l'A115.

f - Conformément à l'article Article L111-6-1 2° du code de la construction, **sont interdites** : qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toutes divisions d'immeubles en vue de **mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³...**

ARTICLE U2/2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

a - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

b - La construction de boxes destinés au stationnement des véhicules n'est autorisée qu'à la condition qu'ils soient situés sur une parcelle sur laquelle est réalisée une opération de logements collectifs.

c - La reconstruction des bâtiments sinistrés, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

d - Concernant les risques et les nuisances
Le constructeur s'engage à respecter trois types de contraintes.

e i) Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996, sont joints en Annexe 6.

e ii) Les contraintes du sol et du sous-sol

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont ne présente aucun risque de ruissellement et les anciennes lignes de thalwegs, encore visibles sur la commune, ne correspondent plus à des lignes de ruissellement des eaux.

Ainsi, les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont se résument à des aléas liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

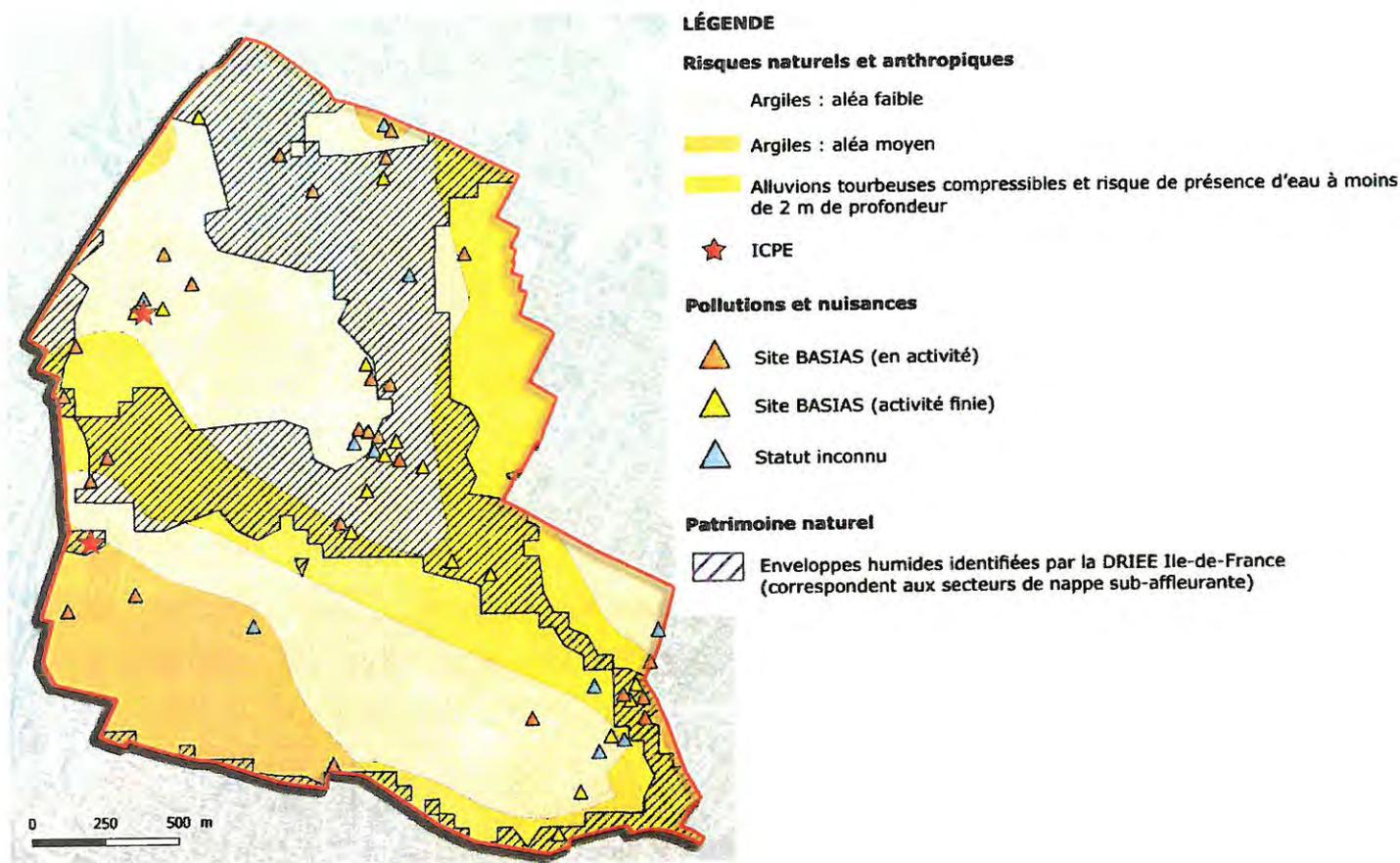
C'est pourquoi les prescriptions réglementaires concernent principalement la gestion et l'aménagement du système de collecte des eaux pluviales. Ces prescriptions sont décrites dans l'article 4 du présent règlement.

- les alluvions tourbeuses compressibles

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur le plan ci-dessous, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- les matériaux superficiels argilo marneux

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de l'Annexe 5.



ARTICLE U2/3 - ACCES ET VOIRIE

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout accès doit permettre de répondre aux normes d'accessibilité depuis l'espace public, qui s'opère au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les **nouveaux** accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur de 3,50 m minimum.

b - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les voies nouvelles :

- doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 m, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 m minimum.

Les voies à créer en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

ARTICLE U2/4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b - Assainissement

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

b.i) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- *Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.*
- *Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.*

b.ii) Eaux usées domestiques

Les branchements devront en particulier respecter les prescriptions qui suivent :

- *les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie. Tous les concessionnaires occupants du sous-sol doivent être informés (...);*

b.iii) Eaux usées autres que domestiques

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement. Il s'agit le plus souvent de :

Séparateur à graisses; séparateur à fécules ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

b.iii) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

*Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.***

Les nouvelles constructions

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis d'aménager et de permis de construire.

Prescriptions visant à limiter les impacts de phénomènes d'engorgement des réseaux.

Dans le cadre de projets d'aménagement de voiries ou de demandes d'ouverture d'accès en voirie pour des parkings souterrains :

-Il conviendra de prévoir une surélévation de l'accès au parking par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter l'engouffrement des eaux dans les parkings en cas d'accumulation d'eau sur la voirie (avaloir bouché, insuffisance ou débordement du réseau).

c - Électricité

Pour les constructions neuves nécessitant un poste transformateur, celui-ci sera intégré dans l'enveloppe du bâtiment.

d – Déchets

Toutes les constructions d'habitat collectif devront disposer sur la parcelle d'un système de bornes enterrées de collecte des déchets ménagers et de tri sélectif, accessible facilement depuis le domaine public.

Les bornes seront implantées à plus de 4 m des façades.

Toute construction d'habitat collectif devra disposer en outre d'un local de stockage des encombrants de :

- 6 m² minimum pour toutes les constructions jusqu'à 25 logements
- 15 m² pour les constructions de plus de 25 logements augmentés de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Les locaux à usage de commerce et activités de service devront disposer d'un local spécifiquement destiné aux déchets d'activités et à la collecte sélective d'une surface de :

- Pour les activités dont la surface plancher est < 50 m² : 3 m²
- Pour les activités dont la surface plancher est de 50 m² à 100 m² : 6 m²
- Pour les activités dont la surface plancher est de 100 m² à 500 m² : 10 m²
- Pour les activités dont la surface plancher est > 500 m² : 25 m²

Pour un ensemble d'activités à l'intérieur d'un même bâtiment, les locaux pourront être regroupés. Dans ce cas la superficie du local sera calculée sur la base de la surface plancher cumulée de l'ensemble des commerces concernés.

ARTICLE U2/5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U2/6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en

valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a – Alignement :

Tout bâtiment neuf doit être implanté

- en retrait de 2,00 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- ou dans le respect des implantations existantes dans le cas d'ensembles urbains constitués présentant une cohérence forte et devant être respectée et renforcée.

b – Bande d'implantation :

Dans les sous-secteurs U2a et U2b :

À partir de l'alignement ou du retrait imposé, les constructions doivent être implantées dans une bande de 25,00 m dans le respect des autres dispositions ou prescriptions du règlement relatives à l'emprise, à la hauteur, au traitement des eaux pluviales, aux continuités écologiques et à la protection du patrimoine naturel et culturel.

Au-delà de la bande d'implantation, toute nouvelle construction est interdite en dehors des annexes, des modifications, des transformations ou des extensions de la construction principale existante dans les conditions définies par les articles de U2/ 6 à 13.

U2a : Au-delà de cette bande constructive, toute construction destinée à l'habitation est limitée 10% de la surface de plancher existante.

U2b : au-delà de la bande d'implantation, toute construction destinée à l'habitation est limitée à 25 % de la surface de plancher existante.

Dans le sous-secteur U2c :

Il n'y a pas de bande d'implantation.

Les constructions doivent être implantées dans le respect du retrait imposé, des autres dispositions ou prescriptions du règlement relatives à l'emprise, à la hauteur, au traitement des eaux pluviales, aux continuités écologiques et à la protection du patrimoine naturel et culturel.

ARTICLE U2/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fait application des règles de l'article U2/7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Dans une bande d'implantation de 25,00 m définie à partir de l'alignement sur la voie publique ou privée

L'implantation des constructions est autorisée :

- Soit en retrait des limites séparatives
- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales
- Soit sur les deux limites séparatives latérales

Lorsque des façades ou des pignons sont implantés en retrait des limites séparatives, il devra être respecté un prospect par rapport à la limite séparative de :

$P = H$, avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe.

$P = H/2$ avec un minimum de 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher éclairé.

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage en son point le plus défavorable et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse.

En cas de brise vue, la hauteur du brise vue est à prendre dans la règle du prospect (voir Glossaire).

b - Au-delà de la bande d'implantation de 25,00 m

L'implantation des constructions est autorisée en retrait des limites séparatives sous réserve des dispositions de l'article U2/6b.

Lorsque des façades ou des pignons sont implantés en retrait des limites séparatives, il devra être respecté un prospect par rapport à la limite séparative de :

U2a :

- $P = H$, avec un minimum de 8,00 m en cas de vue directe.
- $P = H/2$ avec un minimum de 4,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du niveau du plancher des étages et 2.60 M du niveau du plancher du rez de chaussée

U2b :

- $P = H$, avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe.
 - $P = H/2$ avec un minimum de 3,00 m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du niveau du plancher des étages et 2.60 M du niveau du plancher du rez de chaussée

c - Bâtiment existants :

L'extension des bâtiments existants situés au-delà de la bande des 25,00 m est réglementée par les règles de prospect vis à vis des limites séparatives définies ci-dessus ainsi que par les règles d'emprise, de hauteur et de densité définies ci-après.

ARTICLE U2/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fait application des règles de l'article U2/ 8 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété doivent respecter un prospect égal à :

$P = H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe.

$P = H/2$ avec un minimum de 3.00 m en cas de vue de pièce secondaire (pièces d'eau, cuisine, entrée, couloir), d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du niveau du plancher des étages et 2.60 M du niveau du plancher du rez de chaussée

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairément en son point le plus défavorable en cas de vue, et entre les nus de façades en vis-à-vis lorsqu'il n'y a aucune vue.

H est la hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture-terrasse de la façade la plus haute en cas de vue depuis la façade la plus haute vers la façade la plus basse, ou de la façade la plus basse en cas de vue depuis la façade la plus basse vers la façade la plus haute.

Dans le cas de deux façades en vis-à-vis ne comportant pas vue de pièce principale ou secondaire, H est la hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de l'acrotère de la toiture-terrasse, de la façade la plus basse.

ARTICLE U2/9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fait application des règles de l'article U2/9 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - L'emprise au sol des bâtiments en élévation ne peut excéder le pourcentage défini ci-dessous de la superficie de la parcelle.

U2a : 35 %

U2b : 50 %

U2c : non-réglémenté

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 300 m² ce pourcentage peut atteindre 80 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U2/10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fait application des règles de l'article U2/10 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Rappel et dispositions générales

Définition du point de référence pour l'appréciation des hauteurs de construction :

Pour les constructions, les hauteurs sont mesurées par rapport à la surface de nivellement (Rappel : la surface de nivellement d'une construction est le plan horizontal dont la cote est celle du trottoir dans l'axe de cette construction).

b - Hauteur maximum des constructions

Les nouvelles constructions respecteront la typologie suivante :

U2a : R + 4 + C ou R+ 4+1 étage en attique

U2b : R +3+C ou R+3+1 étage en attique

U2c : R +4+C ou R+4+1 étage en attique

Un seul niveau sous comble ou en terrasse au dernier étage inscrit dans le gabarit est autorisé.

U2a et U2c : La hauteur maximale de la façade à l'égout du toit sera de 17,50 m ; toutefois pour les constructions contiguës la hauteur maximale au faitage sera la hauteur du bâtiment contigu pris au point le plus haut.

U2b : La hauteur maximale de la façade à l'égout du toit sera de 12,50 m.

On veillera autant qu'il sera possible de le faire à ce que le bas des toits reste à un même alignement.

La hauteur des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances, non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit et 5,00 m au faitage.

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie.

c – Faitage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions au faitage sera de :

U2a et U2c : 23,50 m

U2b : 20 m

Dans le cas de travaux de réhabilitation d'une construction existante d'une hauteur supérieure aux valeurs ci-dessus, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement augmentée d'un mètre.

ARTICLE U2/11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a – Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux. Leur expression architecturale doit traduire la réalité du projet et doit éviter les effets d'artifice.

Il n'est pas fait application des règles de l'article U2/11 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

b – Façades

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- Les dimensions et la composition des façades.
Afin de garantir, dans la composition des façades, un rythme qui respecte la forme urbaine préexistante, chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne peut présenter une longueur de plus de 20,00 mètres.
- Un traitement spécifique des couronnements (toiture, attique, retrait de façade)
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades.
- L'harmonie des couleurs dont la dominante sera couleur pierre naturelle d'Île de France,

- Le blanc, le noir et les couleurs vives ne peuvent être employés que sur de petits éléments de composition des façades comme en encadrement d'ouverture, les gardes de corps....

c - Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions nouvelles doivent être à l'échelle et en harmonie avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La proportion des baies sur la façade, visible du domaine public doit être verticale (hauteur de dimension supérieure à celle de la largeur).

d - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.

Sauf choix de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace avoisinant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville. La couleur blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits pour les enduits.

e - Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.

La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc.) ne doit masquer les pièces d'appui de ces baies.

Pour toute nouvelle vitrine ou décor commercial il convient de se reporter au règlement sur les enseignes et la publicité.

Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne doit pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne doivent pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de mur aveugle en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties "vides" (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 m maximum par rapport au nu de la façade de la construction.

f – Traitement des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures peuvent être constituées de versants en pente ou de toitures terrasses qui seront préférentiellement végétalisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 60°.

Pour les attiques, une pente de toit inférieure sera autorisée afin de limiter la hauteur totale.

Les vérandas et les annexes dans la limite de 25 % de la surface des toitures pourront avoir des pentes de valeur inférieure.

Toutefois les extensions de constructions existantes pourront conserver la pente de la toiture existante.

Dans le sous-secteur U2 a : Les combles « à la Mansart » sont interdits.

Les couvertures des toitures en pente de la construction principale doivent être réalisées en tuiles de terre cuite rouges ou brunes, ou en ardoise. Les tuiles canal à la romaine sont interdites.

Les couvertures des toitures en zinc ou en cuivre sont autorisées.

Les toitures des extensions de la construction principale seront réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, notamment en ardoise lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibrociment ou de tôle ondulée).

Les toitures terrasses sont acceptées sur les extensions des constructions existantes à la condition que sur l'ensemble de l'extension la hauteur des acrotères soit inférieure à la hauteur de l'égout de toit du bâtiment existant.

Les toitures des annexes non contiguës à la construction principale (garages, dépendances...)

peuvent être réalisées dans un matériau de couverture différent de celui de la construction principale à l'exception du fibrociment et de la tôle ondulée (Le bac acier pré laqué est autorisé).

Les couvertures des auvents, marquises ne peuvent pas être réalisées en fibrociment ou en tôle ondulée

L'éclairage des combles est assuré soit par des lucarnes ou des châssis de toit installés dans le plan de la toiture sans présenter de saillie, soit par des fenêtres en pignon si les règles de prospect le permettent.

Les lucarnes ne doivent pas être reliées entre elles.

Pour les constructions de type R+1 ou R+1 + C :

- Les ouvertures en défoncé dans la toiture sont interdites.
- Les lucarnes de type rampante, traversante, jacobine, capucine en trapèze ou pendantes sont admises à l'exclusion de toute autre forme de lucarne.

g – Dispositions relatives au développement durable

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émission de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux.

h - Traitement des clôtures

h i) Clôture sur rue, en limite de l'emprise publique

Dans le sous-secteur U2 a : Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté, d'une grille métallique.
- soit d'une clôture ajourée hors grillage à poules et grillage simple torsion, sur toute la hauteur, doublée d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.

La hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail, est de 2,00 m.

Dans le sous-secteur U2b : Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur haut lorsqu'il est le prolongement d'une construction.
- soit d'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté, d'une grille métallique.
- soit d'une clôture ajourée hors grillage à poules et grillage simple torsion, sur toute la hauteur, doublée d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.

Les clôtures sur rue doivent intégrer des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

La hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail est de 2,00 m.

Dans tous les sous-secteurs U2 :

- Quel que soit le secteur de la zone U2, la hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail, est de 2,00 m.
- Les plaques de béton préfabriquées, les cannisses, les bâches et éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.
- Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété. Le portail est implanté dans le prolongement de la clôture. Son retrait n'est autorisé que sur une profondeur ne dépassant pas la moitié de la longueur du portail.

h ii) Clôture en limite latérale et de fond de parcelle

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie, elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 m. Il est admis, afin de préserver l'intimité des maisons, un mur plein d'une hauteur de 2,50m sur les deux limites latérales et sur la profondeur de la bande de 20m.
- Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur de 2,50 m ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 m maximum.

i – Les antennes

Les antennes y compris les paraboles, doivent être aussi peu visibles, que possible de la voie publique, la disposition de paraboles directement en façade est proscrite.

Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par unité foncière de façon à en réduire l'impact visuel.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

ARTICLE U2/12 - STATIONNEMENT

a - Dispositions générales

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante :

- 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place.
- ou 25 m² par place accès compris.

Lors de toute opération de construction, transformation ou changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après, toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation ne créant pas plus de 20 m² de surface de plancher complémentaires, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc...) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

b - Rampes d'accès au sous-sol :

Elles doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 18 % de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5,00 m à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique avant la porte d'accès.

c - Normes de stationnement

Destinations prévus à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28	Nombre de place de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	1 place par logement < à 45 m ² de surface plancher 2 places par logement > 45 m ² de surface plancher
	Hébergement	1 place pour 4 logements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher
	Restauration	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher Pour les établissements d'une surface supérieure à 250,00 m ² de surface de plancher : une place par tranche de 60,00 m ² de Surface de plancher
	Commerce de gros	/
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/
	Hébergement hôtelier et touristique	/
	Cinéma	/
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements de santé : 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) : une place pour 10 enfants Établissements de primaire : le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement
	Salles d'art et de spectacles	/
	Équipements sportifs	/
	Autres équipements recevant du public	/
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	idem restauration
	Centre de congrès et d'exposition	/

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Exceptions aux règles définies ci-dessus (Article L151-35 du code de l'Urbanisme) :

- Pour les constructions à usage de logements aidés et les résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Dans le périmètre de 500 m délimité autour de la gare et reporté aux règlements graphiques :
 - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé ;
 - o Pour les constructions à usage de logements aidés : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé ;
 - o Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements.

d - Impossibilité de réalisation

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

e - Traitement des aires de stationnement

Il doit être planté 1 arbre de haute tige par place extérieure de stationnement jusqu'à quatre emplacements, au-delà 1 arbre par tranche de 4 emplacements, nonobstant les dispositions de l'article U1/13d.

f – Places commandées

20% des places de stationnement pourront être commandées dans les opérations de 0 à 40 logements, au-delà le pourcentage est ramené à 15%.

g - Stationnement des 2 roues

g.i) Pour les constructions de moins de 2 logements

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement intérieur par logement (dont la dimension minimale est de 1 m² par place).

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, l'une des dimensions du rectangle libre (2,50 x 5,00 m) doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

h.i) Pour les constructions de plus de 2 logements et les autres destinations

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher avec un minimum de 10 m² pour assurer le garage des vélos.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

ARTICLE U2/13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fait application des règles de l'article U2/13 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aux piscines à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Dispositions générales :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les arbres existants sur le terrain d'assiette d'une déclaration préalable ou d'une demande d'autorisation d'occupation du sol devront, ainsi que leur essence et leur diamètre à 1,00 m du sol, figurer sur le plan de masse des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

b - Sauvegarde des arbres remarquables

La coupe des arbres remarquables identifiés en **Annexe 3** est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires. En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

c – Coefficient d'imperméabilisation

Pour les terrains recevant des constructions quelle que soit leur destination, 50% minimum des surfaces libres de toute construction en élévation doivent être aménagées en surfaces perméables.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables

La dalle-terrasse-jardin reçoit une couverture de terre végétale d'une épaisseur au moins égale 0,80 m permettant la plantation d'arbustes.

Dans ce cas, le niveau maximum de la dalle-terrasse y compris l'épaisseur de la terre végétale n'excédera pas 1,00 m au-dessus de la surface de nivellement ou, au-dessus du niveau du terrain naturel dans le cas de terrain en pente.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,80 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%

d - Nonobstant les dispositions de l'article U3/12e, le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² de terrain.

e - Pour les terrains recevant des constructions, quelle que soit leur destination, et conformément aux dispositions de l'article U2/6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), les surfaces laissées libres et non occupées par des accès entre l'alignement et les retraits de façades doivent être traitées en jardin.

f - Les parcs de stationnement et les espaces extérieurs consacrés au stationnement des véhicules doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

ARTICLE U2/14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE U2/15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a - La réalisation de toiture-terrace végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles : U2-9a, U2-12e, U2-13c dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base.

b - Panneaux solaires :

Au titre de l'article L111-6-2 et sous réserve des alinéas 2 et 3 du même article, le règlement autorise « l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

- Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

c - Géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort (*cf. carte page 143 du Rapport de présentation – Partie – Etat Initial de l'Environnement*), l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions nouvelles devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes HQE, RT2012, ...) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE U2/16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

U3 – Zone d'activités

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Les prescriptions suivantes sont communes pour toutes les zones U3 sous réserve de prescriptions particulières par secteur.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles, scientifiques, médicales, techniques et de services ainsi que des activités commerciales et artisanales.

U3a : Secteur d'activités mixte

U3b : Secteur commercial

U3c : Secteur d'activité médicale et tertiaire

U3d : Secteur d'activité en cours d'opération

=> Ce secteur U3 comprend l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des « Bornes ».

- Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3/1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

a - Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures), et les installations de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.

b - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

c - Les installations de camping soumis à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

d – U3a / U3b : Le long de l'autoroute A 115, dans la marge de recul de 25,00 m à compter de la limite de la zone *non aedificandi*, les constructions à destination d'habitation sont interdites (hormis les logements de gardiennage). La construction des immeubles à usage d'habitation de plus de 3 niveaux (R+2) doit être interdite dans une bande de 50,00 m d'épaisseur à compter de la marge de recul relative à l'A115.

U3d : les constructions à usage d'habitation sont interdites, hormis celles concernant les résidences hôtelières et l'implantation d'habitations et de services collectifs à destination des seniors.

e - Les activités autres que celles qui sont définies pour chaque secteur.

ARTICLE U3/2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

a – U3a : Les habitations et les établissements à caractère artisanal ou de services, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

U3b : les commerces à l'exclusion de toute autre activité.

U3c : activités médicales, tertiaires ou services.

U3d : activités artisanales, secondaires ou tertiaires ; services, activité hôtelière, l'implantation d'habitations et services collectifs à destination des seniors. »

b - Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

c – U3a : les habitations.

U3 b / U3 c Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

d - L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Dans la limite de 30% de la surface existante.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

e - La reconstruction des bâtiments sinistrés, qu'ils soient conformes ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

f - Concernant les risques et les nuisances

Le constructeur s'engage à respecter trois types de contraintes.

f i) Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996, sont joints en Annexe 6.

f ii) Les contraintes du sol et du sous-sol

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont ne présente aucun risque de ruissellement et les anciennes lignes de thalwegs, encore visibles sur la commune, ne correspondent plus à des lignes de ruissellement des eaux.

Ainsi, les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont se résument à des aléas liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

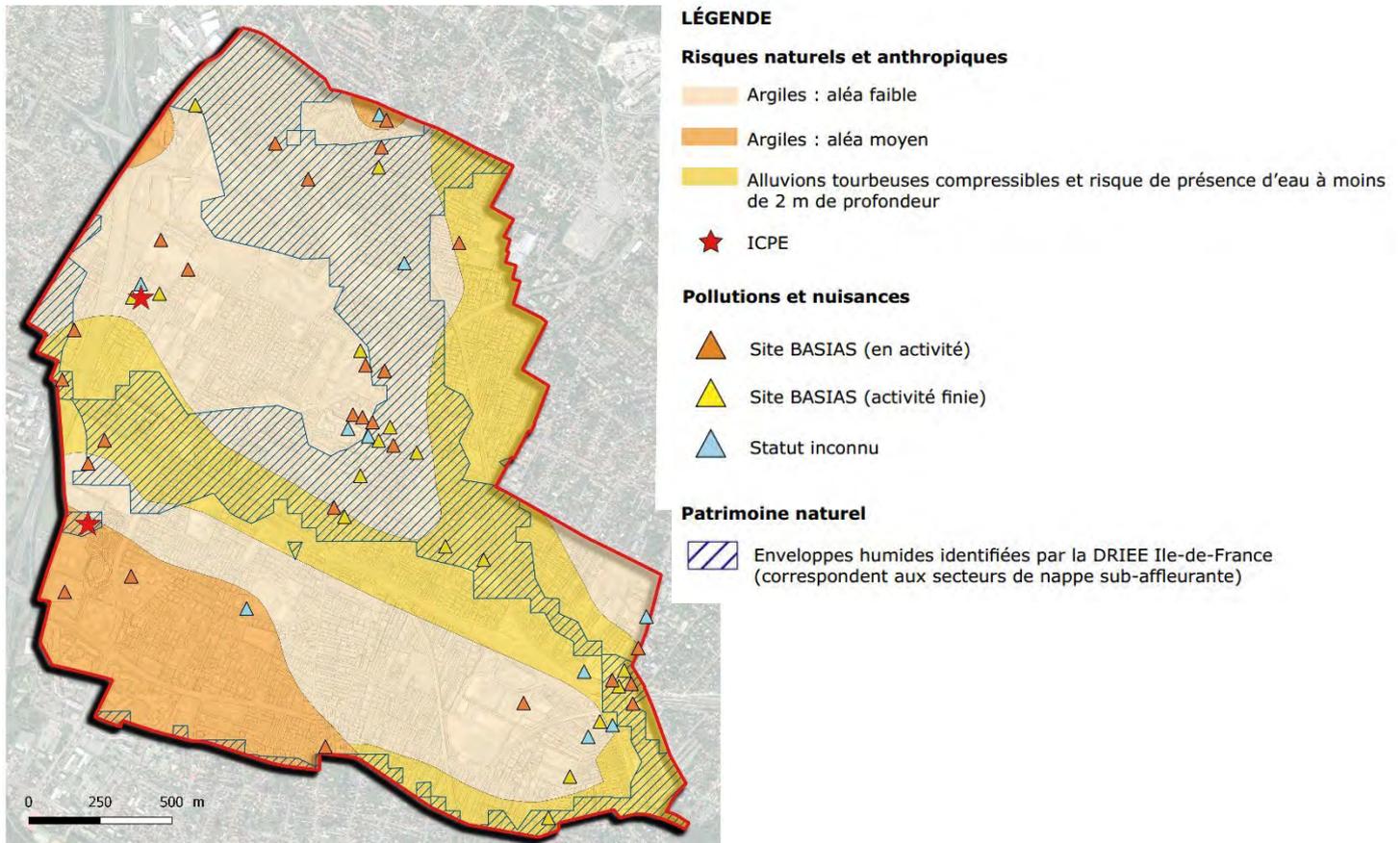
C'est pourquoi les prescriptions réglementaires pour la prise en compte des risques liés au ruissellement concernent principalement la gestion et l'aménagement du système de collecte des eaux pluviales. Ces prescriptions sont décrites dans l'article 4 du présent règlement.

- les alluvions tourbeuses compressibles

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur le plan ci-dessous, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- les matériaux superficiels argilo marneux

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de l'Annexe 5.



ARTICLE U3/3 - ACCES ET VOIRIE

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout accès doit permettre de répondre aux normes d'accessibilité depuis l'espace public, qui s'opère au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les **nouveaux** accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur de 3,50 m minimum.

b - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les voies nouvelles :

- doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 m, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 m minimum.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

ARTICLE U3/4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b - Assainissement

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

b.i) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- *Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.*
- *Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.*

b.ii) Eaux usées domestiques

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements et des normes en vigueur.

- *les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie. Tous les concessionnaires occupants du sous-sol doivent être informés (...);*

b.iii) Eaux usées autres que domestiques

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement. Il s'agit le plus souvent de :

Séparateur à graisses; séparateur à féculés ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

b.iii) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

*Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.***

- Les nouvelles constructions

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis d'aménager et de permis de construire.

Prescriptions visant à limiter les impacts de phénomènes d'engorgement des réseaux.

Dans le cadre de projets d'aménagement de voiries ou de demandes d'ouverture d'accès en voirie pour des parkings souterrains :

-Il conviendra de prévoir une surélévation de l'accès au parking par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter l'engouffrement des eaux dans les parkings en cas d'accumulation d'eau sur la voirie (avaloir bouché, insuffisance ou débordement du réseau).

c - Électricité, téléphone et courants faibles

Pour toutes les constructions neuves, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

d - Distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique-doivent être installées en souterrain

e – Déchets

Toutes les constructions d'habitat collectif devront disposer sur la parcelle d'un système de bornes enterrées de collecte des déchets ménagers et de tri sélectif, accessible facilement depuis le domaine public.

Les bornes seront implantées à plus de 4,00 m des façades.

Toute construction d'habitat collectif devra disposer d'un local de stockage des encombrants de :

- 6 m² minimum pour toutes les constructions jusqu'à 25 logements.
- 15 m² pour les constructions de plus de 25 logements augmentés de 1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Les locaux à usage de commerce et activités de service devront disposer d'un local spécifiquement destiné aux déchets d'activités et à la collecte sélective d'une surface de :

- Pour les activités dont la surface plancher est < 50 m² : 3 m²
- Pour les activités dont la surface plancher est de 50 m² à 100 m² : 6 m²
- Pour les activités dont la surface plancher est de 100 m² à 500 m² : 10 m²
- Pour les activités dont la surface plancher est > 500 m² : 25 m²

Pour un ensemble d'activités à l'intérieur d'un même bâtiment, les locaux pourront être regroupés. Dans ce cas la superficie du local sera calculée sur la base de la surface plancher cumulée de l'ensemble des commerces concernés.

ARTICLE U3/5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article sans objet

ARTICLE U3/6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fait application des règles de l'article U3/6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Dispositions générales

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Cette distance est portée à 6,00 m en secteur U3b.

b - Cette prescription ne s'applique pas :

Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué par la nouvelle construction.

ARTICLE U3/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fait application des règles de l'article U3/7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Les constructions doivent être édifiées en retrait ou sur l'une des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

b - En secteur U3, les constructions implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter en tout point un prospect P :

$P = H$, avec un minimum de **4,00 m** par rapport à la limite séparative en cas de vue directe,
 $P = H/2$ avec un minimum de **2,50 m** par rapport à la limite séparative en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du niveau du plancher des étages et 2.60 M du niveau du plancher du rez de chaussée

En sous-secteur U3b, les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter en tout point un prospect P :

P = H, avec un minimum de **6,00 m** par rapport à la limite séparative en cas de vue directe,
P = H/2 avec un minimum de **2,50 m** par rapport à la limite séparative en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou de baie dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du niveau du plancher des étages et 2.60 M du niveau du plancher du rez de chaussée

ARTICLE U3/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article sans objet

ARTICLE U3/9 - EMPRISE AU SOL

Article sans objet

ARTICLE U3/10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fait application des règles de l'article U3/10 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Rappel et dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur totale admise est de 7,00 m maximum à la face supérieure de l'acrotère de la toiture terrasse ou à l'égout du toit, celui-ci étant considéré comme l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau et le rampant du toit.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en tous points de la construction et l'égout toit ou la face supérieure de l'acrotère et doit respecter un nombre de niveaux maximum :

- RDC + 1 + Comble pour les bâtiments à toiture en comble.

Pour être considéré comme comble et non pas comme niveau, la hauteur du mur gouttereau dans sa partie située au-dessus de la face supérieure de la dalle du plancher haut du 1^{er} étage devra être inférieure ou égale à 0,80 m, compris l'épaisseur de l'isolant sous toiture.

RDC + 1 + 1 niveau en retrait sur rue pour les bâtiments à toiture terrasse et qui s'inscrit dans un gabarit enveloppe défini par une oblique de pente de 1/1.

Pour les autres constructions, la hauteur totale admise est :

Dans le sous-secteur U3a :

- 18,00 m maximum à l'égout du toit où à la face supérieure de l'acrotère pour les îlots situés près des équipements sportifs
- 10,00 m à l'égout du toit où à la face supérieure de l'acrotère pour la zone située rue Kvott et Leydekkers.

Dans le sous-secteur U3b :

- 12,00 m maximum à l'égout du toit où à la face supérieure de l'acrotère pour les îlots situés près des équipements sportifs

Dans le sous-secteur U3c :

- 18,00 m à l'égout du toit où à la face supérieure de l'acrotère près de la rue des Bornes

Dans le sous-secteur U3d :

Nonobstant les dispositions prévues au U3/10 « a. Rappel – dispositions générales », La hauteur maximale **des constructions** est définie par le nombre de niveau autorisé :

- Rez-de-chaussée + 5 étages + attique

Pour les constructions à destination de bureaux, la hauteur maximale est fixée à 21 m au sommet de l'acrotère.

b – Faitage :

Sans objet

ARTICLE U3/11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a - Traitement des façades

La forme et le volume des constructions ainsi que leurs couleurs ou la nature des matériaux employés doivent être en harmonie avec le milieu environnant.

L'emploi à nu ou juste recouvert d'une peinture ou parements extérieurs de matériaux de remplissage ou préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

b - Traitement des clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur haut lorsqu'il est le prolongement d'une construction
- soit d'un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, surmonté, d'une grille métallique

- soit d'une clôture ajourée hors grillage à poules et grillage simple torsion, sur toute la hauteur, doublée d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.

La hauteur maximum de l'ensemble y compris le portail, est de 2,00 m.

Les plaques de béton préfabriquées, les cannisses, les bâches et éléments peu pérennes visant à occulter sont interdits.

Sauf exigences techniques particulières, il n'est autorisé qu'un seul portail par propriété. Le portail est implanté dans le prolongement de la clôture. Son retrait n'est autorisé que sur une profondeur ne dépassant pas la moitié de la longueur du portail.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou être simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie.

Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 m.

Il est admis, afin de préserver l'intimité des maisons, un mur plein d'une hauteur de 2,50m sur les deux limites latérales et sur la profondeur de la bande de 20m.

Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur de 2,50 m ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

c – Dispositions relatives au développement durable

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux.

ARTICLE U3/12 – STATIONNEMENT

a - Dispositions générales

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de surface de plancher inférieure à 50 m², la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article U3/13 ci-après.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

b – Affectation multiple

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la Surface de plancher qu'elles occupent.

c - Rampes d'accès au sous-sol :

Elles doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 18 % de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5,00 m à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique avant la porte d'accès.

d – Normes de stationnement

Destinations prévus à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28	Nombre de place de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	1 place par logement < à 45 m ² de surface plancher 2 places par logement > 45 m ² de surface plancher
	Hébergement	1 place pour 4 logements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail service	1 place par tranche de 100 m ² de surface plancher
	Restauration	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher Pour les établissements d'une surface supérieure à 250,00 m ² de surface de plancher : une place par tranche de 60,00 m ² de Surface de plancher
	Commerce de gros	/
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/
	Hébergement hôtelier et touristique	/
	Cinéma	/
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 0 à 250 m ² de surface plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements de santé : 1 place pour 3 lits pour le personnel et 1 place pour 3 lits pour les visiteurs Établissements de petite enfance (crèche, PMI, maternelle) : une place pour 10 enfants Établissements de primaire : le stationnement devra être adapté aux besoins de l'établissement
	Salles d'art et de spectacles	/
	Équipements sportifs	/
	Autres équipements recevant du public	/
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	idem restauration
	Centre de congrès et d'exposition	/

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

e - Impossibilité de réalisation

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat (rayon de 30,00 m maximum), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (rayon de 300,00 m maximum), soit de l'acquisition de ces places dans un parc privé de stationnement ou dans une opération privée elle-même excédentaire en nombre de places de stationnement répondant aux mêmes conditions.

f - Traitement des aires de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager végétal. À ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les structures végétales ainsi réalisées doivent couvrir une superficie représentant 10 % minimum de la superficie totale du terrain.

Des écrans de structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage.

Lorsque les parcs de stationnement, aires d'évolution excèdent une superficie de 2000 m², ils doivent être divisés par des écrans végétaux.

g – Places commandées

20 % des places de stationnement pourront être commandées dans les opérations de 0 à 40 logements, au-delà le pourcentage est ramené à 15 %.

h - Stationnement des 2 roues

h.i) Pour les constructions de moins de 2 logements

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement intérieur par logement (dont la dimension minimale est de 1 m² par place).

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, l'une des dimensions du rectangle libre (2,50 x 5,00 m) doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

g.i) Pour les constructions de plus de 2 logements et les autres destinations

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction

soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher avec un minimum de 10 m² pour assurer le garage des vélos.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservés aux vélos adaptés à la fréquentation de l'établissement.

ARTICLE U3/13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fait application des règles de l'article U3/13 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Dispositions générales :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les arbres existants sur le terrain d'assiette d'une déclaration préalable ou d'une demande d'autorisation d'occupation du sol devront ainsi que leur essence et leur diamètre à 1,00 m du sol, figurer sur le plan de masse des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

b-Sauvegarde des arbres remarquables

La coupe des arbres remarquables identifiés **en Annexe 3**, est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires. En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

c - Pour les terrains recevant des constructions et conformément aux dispositions de l'article U3/6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), les surfaces laissées libres et non occupées par des accès entre l'alignement et les retraits de façades doivent être traitées en espace vert.

ARTICLE U3/14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE U3/15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a - La réalisation de toiture-terrasse végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles : U3-9a, U3-12e, U3-13c dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base.

b - Panneaux solaires :

Au titre de l'article L111-6-2 et sous réserve des alinéas 2 et 3 du même article, le règlement autorise « l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

- Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

c - Géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort (*cf. carte page 143 du Rapport de présentation – Partie – Etat Initial de l'Environnement*), l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions nouvelles devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes HQE, RT2012, ...) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE U3/16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

N – ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone correspond principalement aux parcs qui ponctuent le territoire et à des espaces délaissés qui participent à la création de la trame verte de la ville.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N/1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions en dehors de celles indiquées à l'article N/2.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- Les garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, aires de stationnement ouvertes au public,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- Les boxes destinés au stationnement des véhicules.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

ARTICLE N/2.LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a - Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (tel que l'aménagement de bassins de rétention) et des eaux usées.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- L'extension très limitée des bâtiments existants quel que soit leur affectation et dans la limite de 10 % de leur surface plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 10 ans.
- La création et l'extension d'équipements d'infrastructures, et aménagements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'espace naturel
- Les constructions et installation nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction de nouveaux équipements sportifs de plein air ou de loisirs s'ils respectent l'harmonie des lieux.
- La construction et l'extension des bâtiments liés à l'exploitation des jardins familiaux

b - Concernant les risques et les nuisances le constructeur s'engage à respecter trois types de contraintes.

b i) Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires, existantes et en projet) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

L'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ermont, ainsi que l'arrêté du 30 Mai 1996, sont joints en Annexe 6.

b ii) Les contraintes du sol et du sous-sol

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- les risques de ruissellement

La commune d'Ermont ne présente aucun risque de ruissellement et les anciennes lignes de thalwegs, encore visibles sur la commune, ne correspondent plus à des lignes de ruissellement des eaux.

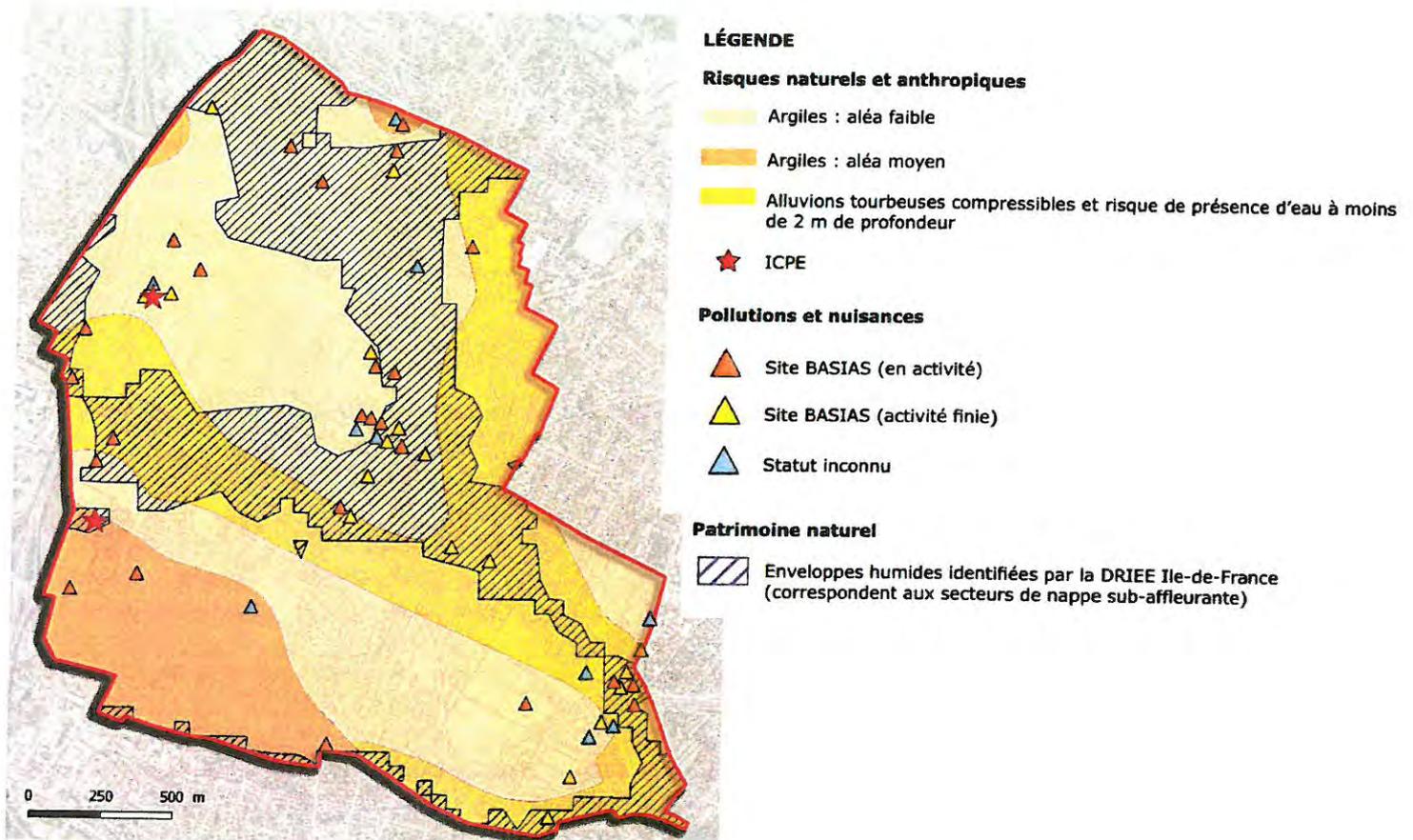
Ainsi, les risques liés à la gestion des eaux pluviales sur la commune d'Ermont se résument à des aléas liés à l'engorgement des réseaux de collecte entraînant une inondation des caves et parfois un débordement sur la voirie.

-les alluvions tourbeuses compressibles

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles, identifiés sur le plan ci-dessous, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

-les matériaux superficiels argilo marneux

La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de l'Annexe 5.



ARTICLE N/3. ACCES ET VOIRIE

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout accès doit permettre de répondre aux normes d'accessibilité depuis l'espace public, qui s'opère au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les **nouveaux** accès desservant une seule propriété devront avoir une largeur de 3,50 m minimum.

b - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Les voies nouvelles :

- doivent présenter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 m, ces voies comporteront obligatoirement une bande de circulation de 5,50 m et une circulation piétonne pouvant être sous forme de deux trottoirs de 1,75 m minimum.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules d'incendie et de collecte des déchets puissent faire un demi-tour.

Pour les parcelles de second rang ou parcelles dites en drapeau (terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possèdent qu'un accès par un passage), l'accès et la voirie devront être composés :

- D'une bande de circulation carrossable d'une largeur minimale de 5,50 m,
- D'un espace de retournement,
- Et un accès piéton sécurisé attenant ou non à la voie carrossable.

ARTICLE N/4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

a - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b - Assainissement

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être conformes au règlement de l'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE).

b.i) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

b.ii) Eaux usées domestiques

Les branchements devront en particulier respecter les prescriptions qui suivent :

- *les travaux sous domaine public sont soumis à déclaration à l'autorité responsable de la voirie, et à la délivrance d'une autorisation de voirie. Tous les concessionnaires occupants du sous-sol doivent être informés (...);*

b.iii) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériau de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage au réseau est munie d'un clapet de protection contre les reflux des eaux du réseau.

c - Électricité

Sans objet

ARTICLE N/5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N/6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a - Tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00 m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

ARTICLE N/7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Il n'est pas fait application des règles de l'article N/7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respectée une distance de 5,00 m minimum vis à vis de ces limites.

ARTICLE N/8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N/9.EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fait application des règles de l'article N/10 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

b – Faitage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions au faitage sera de :

H : 13,00 m

Dans le cas de travaux de réhabilitation d'une construction existante d'une hauteur supérieure aux valeurs ci-dessus, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement augmentée d'un mètre.

ARTICLE N/11. ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

ARTICLE N/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b - Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

c- Normes de stationnement

Pour les équipements sportifs, il est demandé de prévoir des places de stationnement en nombre suffisant pour le fonctionnement de l'établissement prévu et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

ARTICLE N/13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

a - Dispositions générales :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

b - Sauvegarde des arbres remarquables

La coupe des arbres remarquables identifiés en **Annexe 3** est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires. En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire.

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N/14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N/15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a - La réalisation de toiture-terrasse végétalisée ouvre droit à un crédit d'urbanisme applicable aux dispositions figurant aux articles : N-9a, N-12e, N-13c dans une limite de 20 % en plus ou en moins par rapport aux dispositions de base.

b - Panneaux solaires :

Au titre de l'article L111-6-2 et sous réserve des alinéas 2 et 3 du même article, le règlement autorise « l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

- Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les

panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

c - Géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort (*cf. carte page 143 du Rapport de présentation – Partie – Etat Initial de l'Environnement*), l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions nouvelles devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes HQE, RT2012, ...) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N/16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

Glossaire

Annexe

Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances, jointifs ou non à la dite construction et implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines...et ne visant pas la création de logements supplémentaire.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte.

Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Alignement spécifique

Le long de certains axes des alignements spécifiques sont inscrits au plan de zonage. Ces alignements ne correspondent pas à la limite de propriété mais dans l'application du règlement, ils s'y substituent.

Arbre de haute tige

Il possède une couronne située à une hauteur au moins égale à 1,80 m et un tronc d'une circonférence supérieure à 0,18 m à 1,00 m du sol.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, ou dans une toiture ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux.

Chien assis

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture :

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés. Les clôtures sont soumises à déclaration. Ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles.

Démolition

Il y a démolition, dès lors que les structures porteuses d'origine sont détruites à proportion d'au moins 30 %.

Égout de toit

C'est la ligne définie par l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau (celui qui porte la gouttière) et le plan défini par le rampant du toit.

Voir schéma ci joint

Emprise au sol

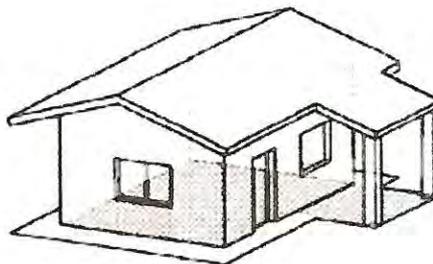
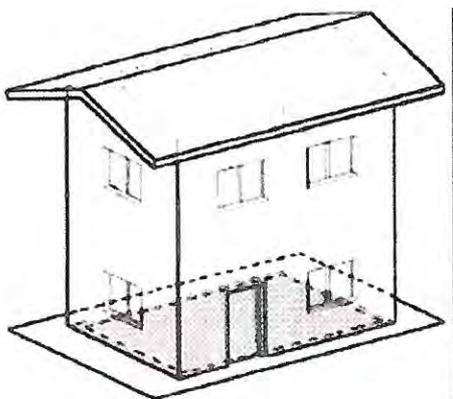
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

- épaisseur des murs extérieurs
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:

- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale
- les éléments d'accès pour PMR ».



Extensions

Il s'agit d'une augmentation de la surface et ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction, voire des deux.

Pour que cette augmentation puisse être qualifiée d'extension, elle ne pourra pas augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol et de plus de 50 % le volume de la construction existante.

Faîtage :

Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

Groupe de constructions

Un groupe de construction est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

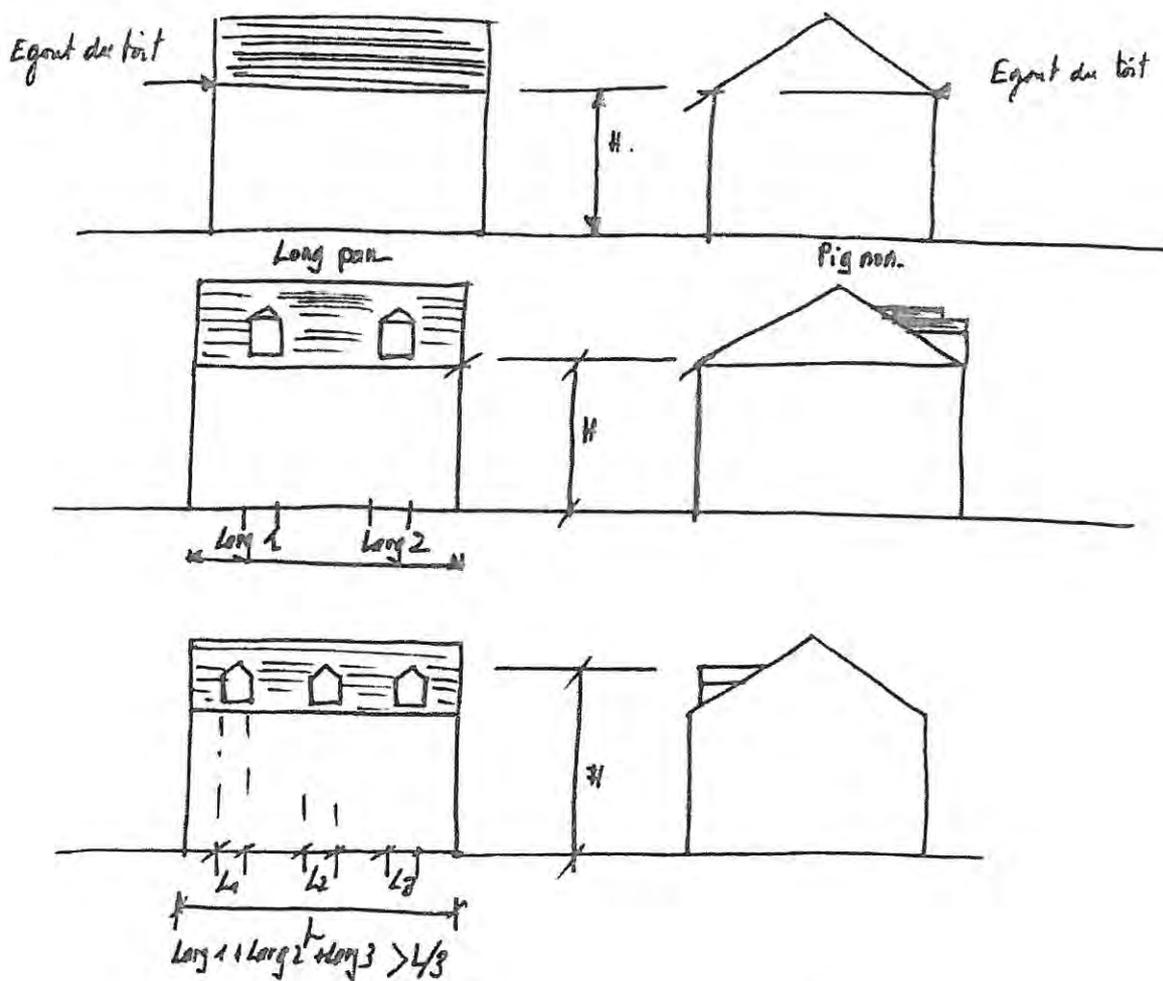
Hauteur à l'égout du toit

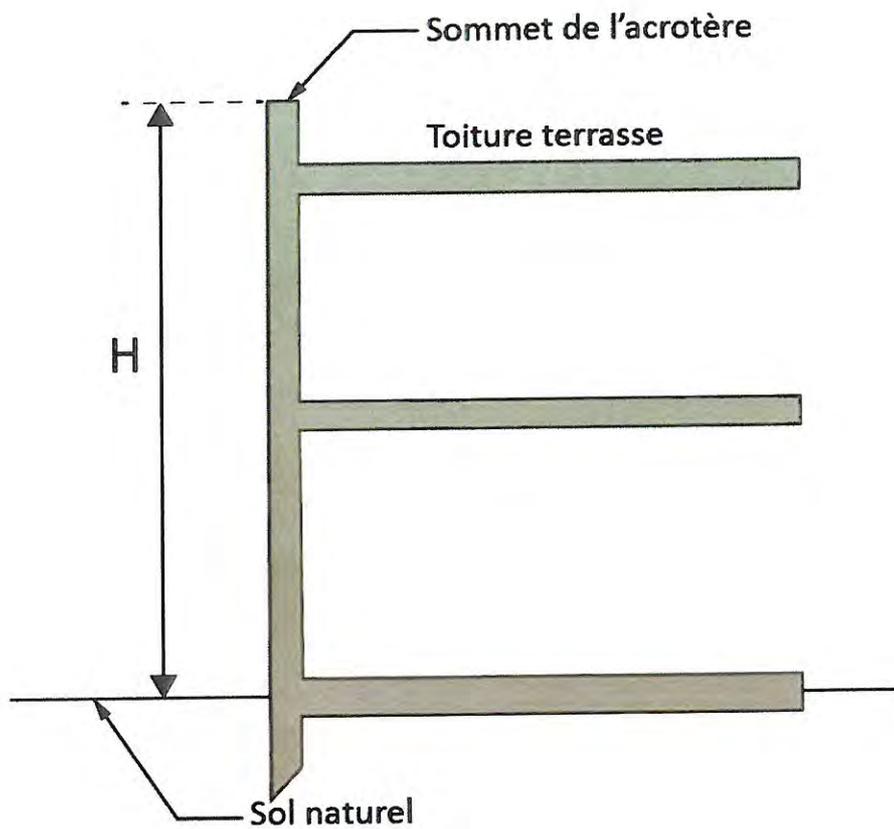
Distance entre le terrain naturel et le point de jonction du mur gouttereau avec la sous face du toit y compris isolation.

Distance entre le sol naturel et le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12,00 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12,00 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

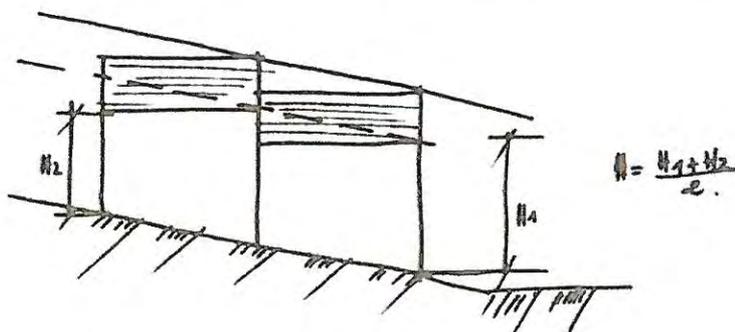
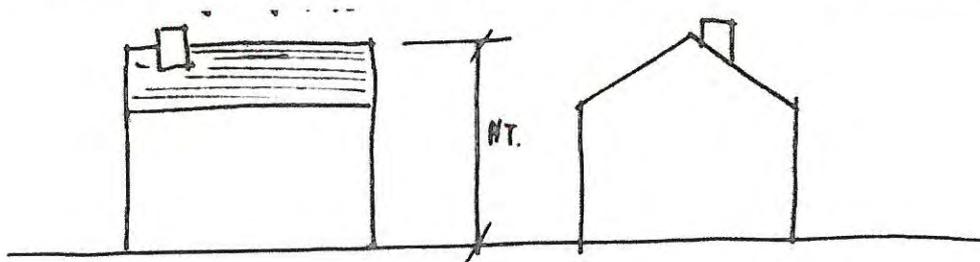
Si la façade comporte plusieurs lucarnes dont le cumul de leur largeur excède le tiers de la longueur de la façade, dans ce cas, la hauteur est comptée du sol naturel jusqu'au sommet des lucarnes. ($\sum l_{\text{lucarnes}} < 1/3 L_{\text{long pan}}$). »





Hauteur totale

La hauteur est la distance entre le sol naturel et le faîtage de la toiture
Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

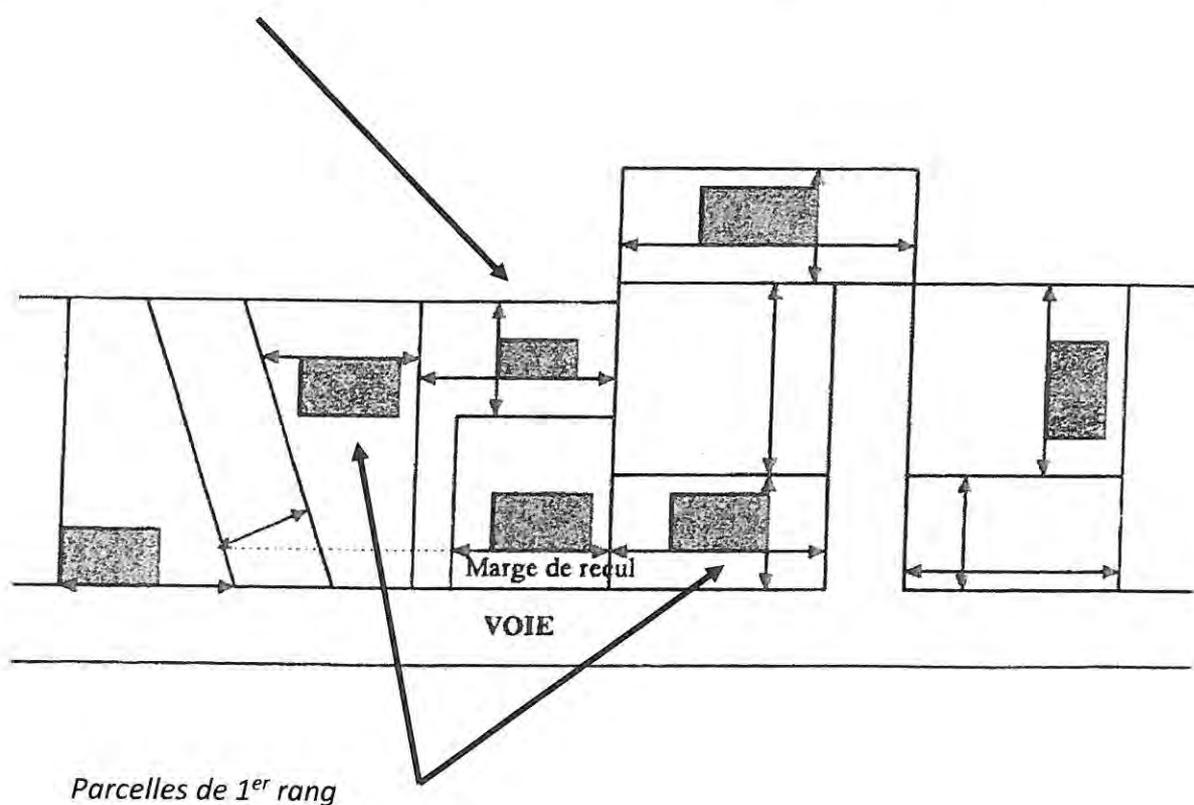


Largeur de façade :

La largeur de façade est la largeur d'un terrain dans sa partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul réglementaire par rapport aux voies publiques ou privées.

Elle se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte on la mesure dans le prolongement de la façade de la construction existante ou projetée. La largeur de façade peut, par ailleurs se mesurer dans le sens le plus favorable à l'angle de deux voies ou lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue.

Parcelle de second rang : Ce sont les terrains qui n'ont pas de limite sur voie ouverte à la circulation automobile ou qui ne possèdent qu'un accès par un passage (terrain en drapeau).



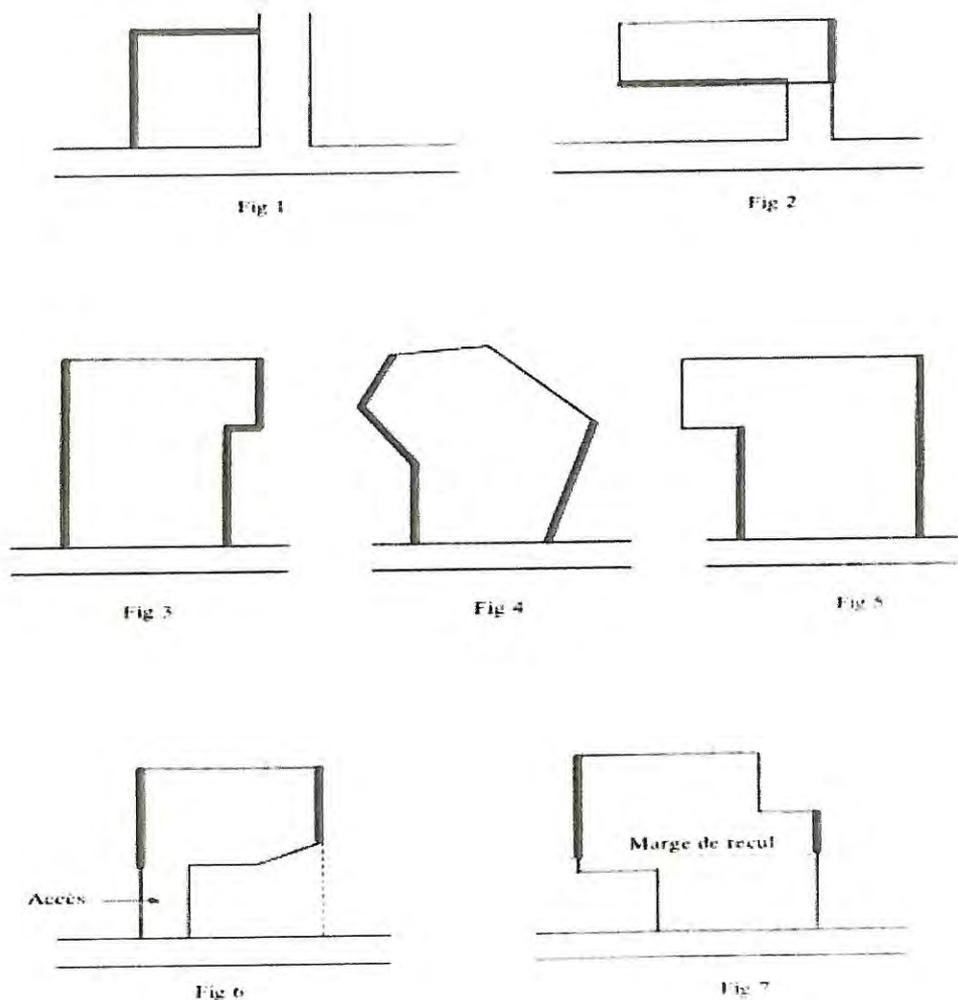
Limite séparative

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain soit en ligne droite (fig1 et2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3et4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5). Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès largeur de façade insuffisante marge de recul etc....) les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

Exemple dans les figures ci-dessous : Les limites latérales figurent en gras



Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marges d'isolement :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

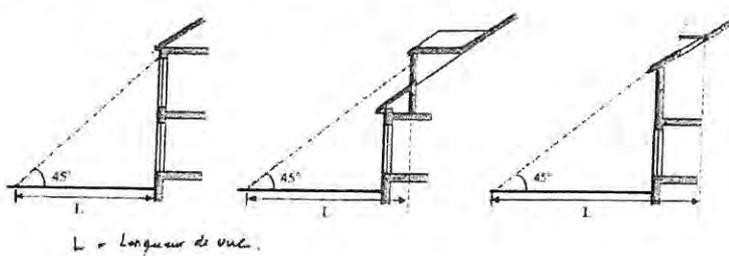
a)-Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie etc....) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylône, antenne, ...).

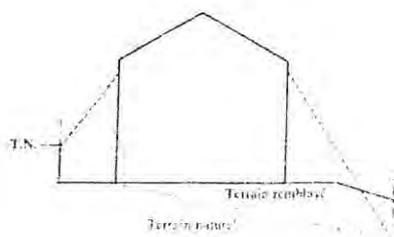
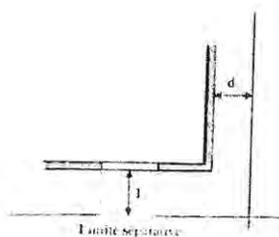
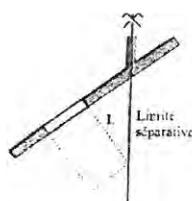
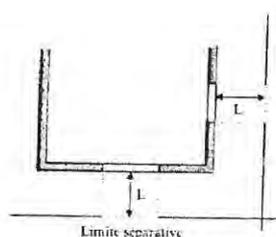
b)-Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle tels que séjours, chambre, cuisine, bureaux, atelier, etc. En sont par conséquent exclus, les salles de bains, cabinets d'aisance, circulation, dégagement, rangement, etc..... Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus 1,90m au-dessus du plancher de la pièce ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

Exemple dans les figures ci-dessous



L = longueur de vue.



Marge

Distance obligatoire minimale depuis l'alignement à laquelle les bâtiments doivent s'implanter.

Murs aveugles

Murs ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour.

Sont assimilés aux murs aveugles :

- des façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 m au-dessus du plancher fini des étages et 2.60 M du niveau du plancher du rez de chaussée
- des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours
- les balcons et terrasses bordés d'un mur écran d'au moins 1,90 m,
- les murs comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme de ce comble.

Pleine terre

Terrain présentant une surface composée de terre végétale d'une profondeur de 0,80 m minimum ne comportant aucun aménagement en surface.

Prospect

Distance minimum à respecter d'une façade vers une limite séparative ou d'une façade par rapport à une autre façade.

Saillies

Ouvrage ou partie d'ouvrage ayant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'applique, outre le corps de règle valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : U1a secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone U1 b).

Stationnement

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante :

- 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place
- ou 25 m² par place accès compris

Surface traitée en jardin

Surface qui se distingue de la pleine terre. C'est une surface à dominante végétale organisée, comprenant (gazon, plantes vivaces ou fleuries, arbustes, arbres...) et pouvant comporter dans sa composition des surfaces minérales (dallage, gravillons...)

Surface de nivellement

Plan horizontal dont la cote est celle du trottoir dans l'axe de la construction concernée.

Surface de plancher :

Elle est égale à la Surface de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation (hauteur inférieure à 1,80 m) ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production. d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Superficie du terrain :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière, déduction faite de :

- 1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé.
- 2°) les surfaces comprises dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, prévu au PLU.
- 3°) les surfaces constituant une voie privée

La parcelle

Terrain figurant sur le titre propriété, la parcelle est identifiée par un numéro et est rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui est la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et les propriétés privées.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins trois terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage etc....).

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Vue

Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture permettant de voir à l'extérieur depuis l'intérieur d'un bâtiment.

Ne sont pas considérées comme vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher fini des étages et au moins 2.60 m au-dessus du plancher du rez de chaussée
- Les portes pleines
- La modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Vue réciproque

Cas où deux vues se font face.

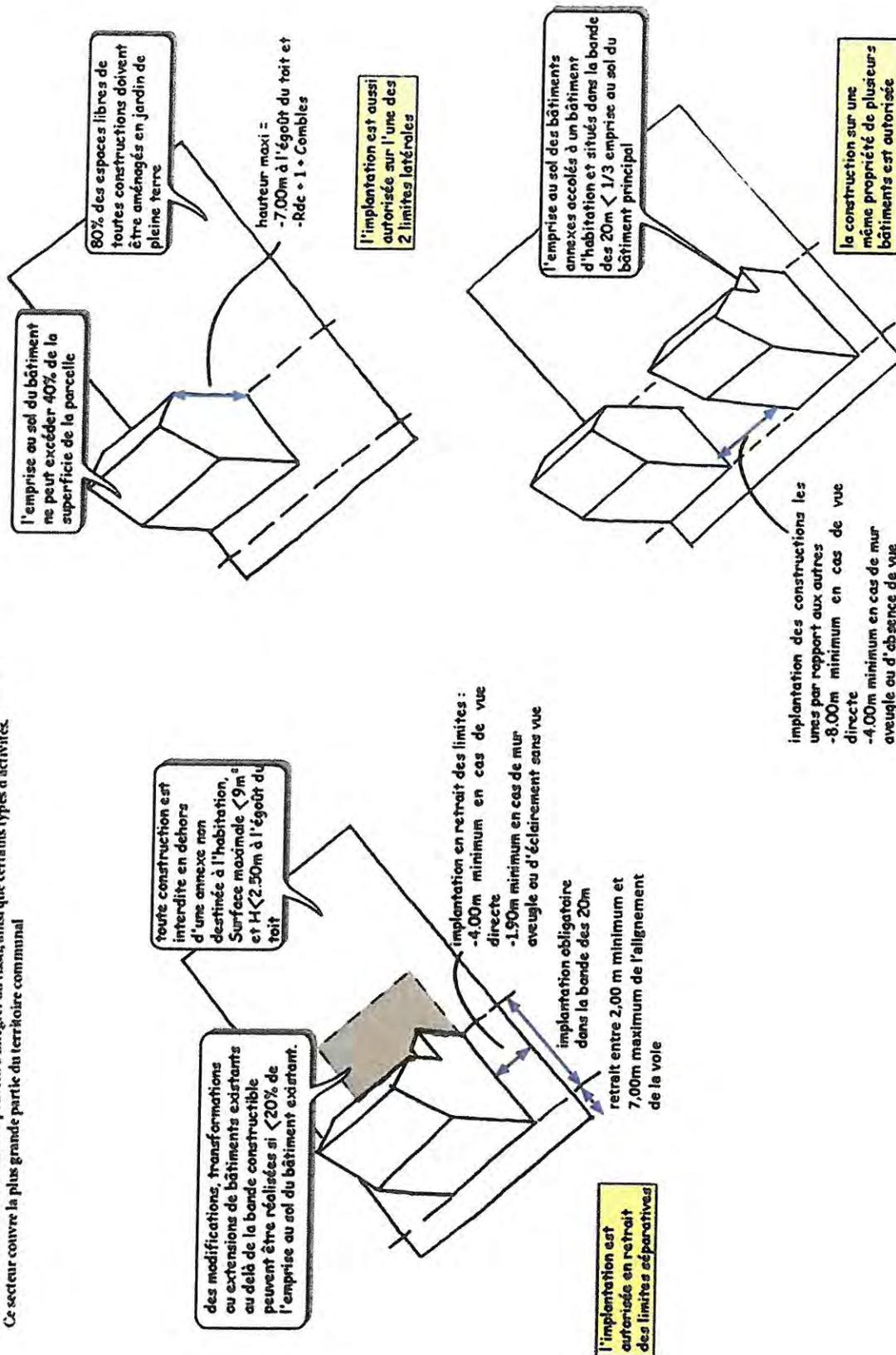
Zone *non aedificandi*

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Sa limite figure au plan de zonage.

Zone UI

Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin avec des modes d'implantation sur la parcelle très différents. Des équipements d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au tissu, ainsi que certains types d'activités. Ce secteur couvre la plus grande partie du territoire communal.



Zone U2

Cette zone correspond à des secteurs où l'habitat collectif domine et qui présentent encore un caractère évolutif. Une certaine mixité y règne dans certains quartiers dans la mesure où l'habitat individuel, souvent de petites dimensions, peut y cotoyer de l'habitat collectif important. Afin d'affirmer le caractère de mixité qui lui est propre, les constructions de diverses natures, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'activités et d'équipements y sont admises.

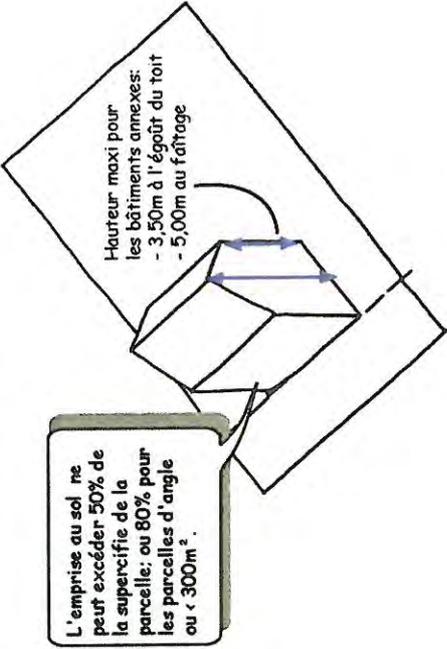
-P = H avec un minimum de 6,00m en cas de vue directe
 -P = H/2 avec un minimum de 3,00m en cas de vue de pièce secondaire, d'absence de vue, de mur aveugle ou d'éclairement sans vue.

implantation autorisée en retrait des limites séparatives.
 est aussi possible avec le respect d'un prospectif:
 -P=H avec minimum de 4,00m en cas de vue directe
 -P=H/2 avec minimum de 2,5m en cas d'absence de vue, mur aveugle ou d'éclairement sans vue.

implantation en retrait des limites séparatives:
 -P=H avec minimum de 3,00m en cas de vue directe.
 -P=H/2 avec minimum de 1,90m en cas d'absence de vue, de mur aveugle ou d'éclairement sans vue.

L'implantation est aussi autorisée sur l'une des 2 limites latérales.

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de 2,00 m minimum de l'alignement des voies.



La hauteur maximale autorisée dans les sous-secteurs U2a et U2c :

- R+4+C ou 1 étage en retrait
- et 17,50m à l'égoût du toit
- et 23,50m au faîtage

La hauteur maximale autorisée dans le sous-secteur U2b :

- R+3+C ou 1 étage en retrait
- et 12,50m à l'égoût du toit
- et 18,50m au faîtage

L'implantation est aussi autorisée sur les 2 limites latérales.

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée.

Implantation obligatoire dans une bande de 25,00m

Étage en retrait possible dans le gabarit

6,00m; un niveau ou maximum

Oblique 1/1

H

Gabarit sur rue

